Pays de Fontainebleau
Communauté d'agglomération

Commune de CELY EN BIERE

PLAN LOCAL d'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

REGLEMENT (EXTRAITS) ZONE 1AU	2

PLU approuvé par délibération en date du : 27 mars 2013

Modification n°1 approuvée le : 29 juin 2017

Modification Simplifiée approuvée le :

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUa

PRESENTATION DE LA ZONE 1AUa

(extrait du rapport de présentation)

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation actuellement le practice de golf en occupe une petite moitié. La zone AUa fait partie de l'entité qui réunie le golf proprement dit mais également les secteurs bâtis qui abritent le restaurant, un hôtel, les locaux techniques, les parkings etc...

Située en continuité des constructions existantes dans l'enceinte du domaine du château de Cély en Bière, la zone 1AUa est destinée à accueillir des constructions pour développer l'accueil hôtelier lié au golf.

La zone 1AUa est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3.
La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1. « Le golf » complète le règlement de la zone 1AUa.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

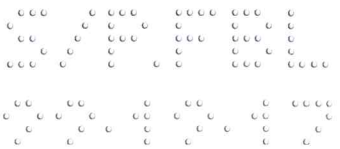
. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (article R123-10-1 du code de l'urbanisme)

. Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des règlementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.
Par exemple : la règlementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....



ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE 1AUa

Sont interdits :

- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

ZONE 1AUa

La zone 1AUa est concernée en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).

Sont autorisés sous condition d'intégration à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone les destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations pour le sport et les loisirs.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En application de l'article L123-1-5 14° du code de l'urbanisme, les opérations de construction doivent respecter les critères de performances énergétiques prévus pour être éligibles au label BBC (Bâtiment basse consommation).

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONE 1AUa

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONE 1AUa

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Des systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales issues des toitures doivent être installés pour l'arrosage des espaces verts. Ces eaux pluviales pourront être également utilisées pour alimenter les toilettes, pour le lavage des sols... en conformité avec la règlementation.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Energie – Voix Données Images - Déchets

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3ème alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux, chambres de tirage et installation de la fibre optique jusqu'au point de raccordement avec le réseau prévu situé sous le domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ZONE 1AUa

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement.
Les constructions doivent être implantées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1. « Le golf ».

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE 1AUa

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.
En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les

règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors des fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les installations de traitement des eaux pluviales (puisard,...) doivent respecter un recul minimum de 5 m des limites séparatives et des constructions.

ARTICLE 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ZONE 1AUa

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

Les installations de traitement des eaux pluviales (puisard,...) doivent respecter un recul minimum de 5 m de toute construction.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONE 1AUa

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la zone 1AUa.

ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE 1AUa

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ZONE 1AUa

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures

Les toitures des constructions principales pourront être composées :
- de terrasses support d'une végétation (toiture dite végétalisée),
- d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par de la tuile plate petit moule de ton vieilli.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
: Les couleurs « blanc pur et blanc cassé» sont interdites

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs
Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français (voir cahier de recommandations).

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Les clôtures sur la voie publique ou privées seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Dans la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m » :
- les clôtures sont constituées de grillage et/ou de végétaux,
- les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présentées un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture et la hauteur totale ne doit pas excéder 1.30 mètres, excepté pour les clôtures le long du domaine autoroutier.

Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien du Ru du Rebais.

Les éléments de paysage

Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONE 1AUa

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les vélos
Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Construction à usage d'hébergement hôtelier
1 place de stationnement pour 1 chambre doit être aménagée. Ces espaces de stationnement ne devront pas empiéter sur des places existantes

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ZONE 1AUa

Le cahier de recommandations (pièce 1.2 du PLU) propose un choix d'essences adaptées.

Au moins 50% de la superficie de la zone 1AUa seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).
Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).
Les espaces verts de pleine terre doivent être plantés sur un minimum de 30 % de leur superficie et à

raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Une bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m », de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUb

PRESENTATION DE LA ZONE 1AUb

(extrait du rapport de présentation)

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Située dans la partie nord-est du village, chemin rural de Boigny, entourée de terrains bâtis, la zone 1AUb constitue une « dent creuse » au milieu du tissu bâti. Elle est destinée à accueillir des constructions qui s'insèreront dans la continuité du tissu villageois.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Le chemin de Boigny » complète le règlement de la zone 1AUb.

La zone 1AUb est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 2.
La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.
En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la règlementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (article R123-10-1 du code de l'urbanisme)

. Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des règlementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.
Par exemple : la règlementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Le chemin de Boigny ».

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Energie – Voix Données Images - Déchets

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3ème alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ZONE 1AUb

Toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Le chemin de Boigny ».

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE 1AUb

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors des fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les installations de traitement des eaux pluviales (puisard,...) doivent respecter un recul minimum de 5 m des limites séparatives et des constructions.

ARTICLE 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ZONE 1AUb

Il n'est pas fixé de règle. Cependant les installations de traitement des eaux pluviales (puisard,...) doivent respecter un recul minimum de 5 m de toute construction.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONE 1AUb

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
Il n'est pas fixé de règle pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE 1AUb

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie qui dessert la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à ~~9~~ 8 mètres. Cependant dans une bande 15 m de profondeur par rapport à l'alignement sur le chemin de Boigny, la hauteur des constructions est limitée à 7 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ZONE 1AUb

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Les toitures des constructions principales :
Elles seront composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile plate petit moule de ton vieilli dans les nuances de brun à rouge, avec un minimum de 20/22 m²

Les toitures des constructions des annexes et dépendances dès l'instant où elles ne sont pas accolées à la construction principale :

- Aucune pente minimale n'est exigée pour les annexes de moins de 3,5 m de hauteur au faitage.

Elles pourront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Les règles ci-dessus du paragraphe « Les toitures » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine[1] utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée (article R 111-21 du code de l'urbanisme).

- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. Les matériaux autorisés sont le bois et l'aluminium laqué.

[1] L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

Ouvertures en toiture

L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne ou de chaque châssis sera supérieure à sa largeur.

En façade sur rue :

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades principales sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
- le nombre de châssis de toit est limité à deux
- ils devront être placés symétriquement et sur une seule ligne horizontale par rapport aux ouvertures du rez de chaussée.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.78 m X0.98 m.

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades secondaires sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ils devront être placés sur une seule ligne horizontale.
- ils devront présenter les mêmes dimensions qui ne pourront excéder 1.14 m X 1.18 m.

Verrières

Surface vitrée de grande dimension située en toiture et/ou en façade, la verrière devra présenter de travées régulières, verticales. Les matériaux autorisés sont le bois et l'aluminium laqué strictement de même couleur que les autres ouvrants.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les couleurs « blanc pur et blanc cassé» sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs
Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français (voir cahier de recommandations).

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Les clôtures sur la voie publique ou privées seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie, sauf le long du chemin de Boigny où celles-ci sont interdites
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONE 1AUb

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Ces places doivent être extérieures à la construction et aisément manœuvrables individuellement (en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement) et permettre de faire demi-tour dans la propriété, afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique.

Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par logement créé), en complément des places propres à chaque logement.

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-34 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Les vélos
Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit être défini avec les services de la commune avant le dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Construction à destination d'habitat

Pour les studios et les deux pièces, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.
Pour les logements de trois pièces et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² : 1 place de stationnement
Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 30 m² : 2 places de stationnement minimum seront à réaliser.

Construction à destination d'artisanat
Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux
Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier
Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ZONE 1AUb

Le cahier de recommandations (pièce 1.2 du PLU) propose un choix d'essences adaptées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m².

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).
Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

La création d'espaces verts et de plantations sera réalisée en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Le chemin de Boigny ».

Les éléments de paysage :

Pour les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014