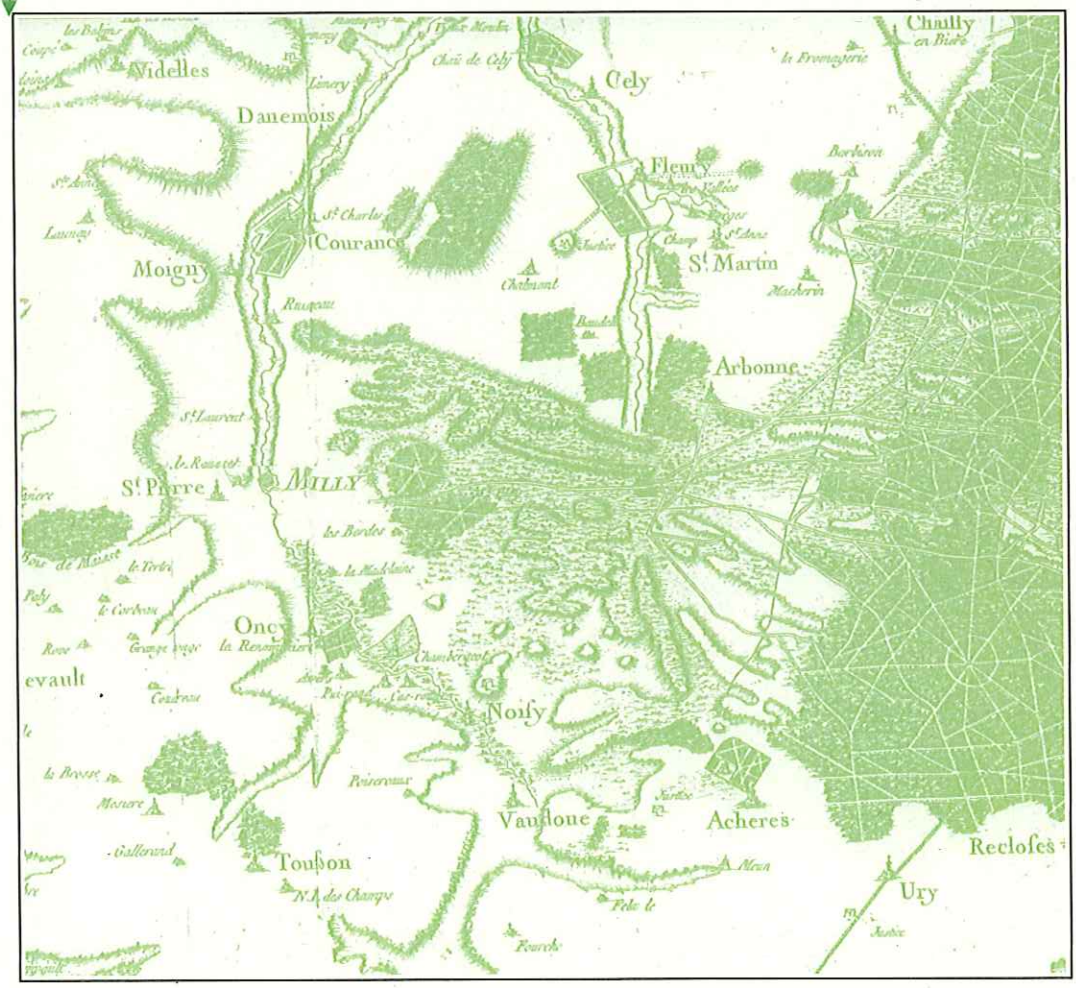
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 3 Règlement

Annexes au règlement

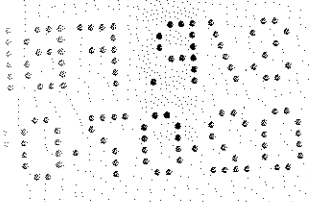
Annexe 1 : lexique des termes architecturaux
Annexe 2 : lexique des termes environnementaux
Annexe 3 : articles du code de l'urbanisme mentionnés



ELABORATION

Arrêté le :	06 novembre 2003
Approuvé le :	02 juillet 2004
Modifié le :	30 juin 2009

NOISY – SUR – ECOLE - *Seine & Marne*



SOMMAIRE

REGLEMENT

Dispositions générales	p.2
Zone UA	p.5
Zone UB	p.29
Zone UR	p.50
Zone A	p.54
Zone N	p.72

ANNEXES AU REGLEMENT

Lexique des termes architecturaux	p.84
Lexique environnemental	p.95
Textes réglementaires mentionnés	p.100

DISPOSITIONS GENERALES

article 1

Champ d'application territoriale du plan

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la commune de Noisy-sur-Ecole.

article 2

Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'urbanisme à l'exception des articles énoncés ci-dessous qui restent applicables.

2. Les dispositions suivantes du Code de l'urbanisme restent applicables :
   - article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
   - article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
   - article R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
   - article R.111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains et des perspectives monumentales.

3. Les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limite administrative au droit de propriété s'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme. Elles sont reportées sur le document graphique dit « plan des servitudes », pièce n°4.2.

article 3

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en trois zones urbaines, une zone agricole et une zone naturelle :

-la zone **UA** est divisée en trois secteurs, UAa, UAb,et UAc,
-la zone **UB** est divisée en deux secteurs, UBb et UBp,
-la zone **UR**.
-la zone **A** est divisée en deux secteurs, Aa et Ab,
-la zone **N** est divisée en trois secteurs Nb Nc et Ng.

A l'intérieur des zones, sont délimités :

- les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- les éléments de paysage et périmètres à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique en application de l'article L.123-1. 7° du Code de l'urbanisme,
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent en application de l'article L.123-1. 9° du Code de l'urbanisme,

- une bande de 50 mètres comptée à partir de la lisière des bois et forêts de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués, en application du Schéma Directeur d'Ile de France.

article 4

Adaptations mineures

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des **adaptations mineures** peuvent être octroyées dans les limites prévues à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un **bâtiment existant** n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

article 5

Rappels - Permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable

Les autorisations concernant les **constructions nouvelles** sont régis par les articles R421-1 à R421-12 du code de l'urbanisme.

Les autorisations concernant les **travaux exécutés sur des constructions existantes** sont régis par les articles R421-13 à R421-17 du code de l'urbanisme.

Les autorisations concernant les **travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol** sont régis par les articles R421-18 à R421-25 du code de l'urbanisme.

article 6

Préservation du patrimoine archéologique

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, en application de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941.

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du

service régionale de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées, à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) d'Ile-de-France
Service Régional de l'Archéologie

Ces procédures permettent en effet, de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Dispositions applicables à la zone UA :

Le village et les hameaux

La zone UA regroupe les espaces urbains anciens de la commune.
Elle se caractérise par la présence d'habitat, de services et d'activités.

Secteur UAa

Le secteur UAa rassemble les formes vernaculaires de la zone. La réglementation qui s'y applique tend à la préservation des caractéristiques d'implantation du bâti autant que de son expression architecturale.

Secteur UAb

Le secteur UAb concerne les développements les plus récents des noyaux anciens. La réglementation tient compte de la logique urbaine qui a présidé à leur établissement.

Secteur UAc

Le secteur UAc regroupe les emprises publiques et les édifices d'exception de la commune.

1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article UA1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. **Les établissements et installations** de toute nature destinés à abriter des activités :
   - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
   et/ou
   - pouvant apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
   et/ou
   - qui, par leur taille ou leur organisation, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. **Les dépôts de toute nature** en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
3. **Le stationnement des caravanes et des mobil-home** visible de l'espace public et l'aménagement des terrains pour leur accueil.
4. **Les affouillements et exhaussements du sol** autres que ceux mentionnés à l'article UA2
5. **Les pylônes de radiotéléphonie.**

article UA2

Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

1. Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles R421-12 du Code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments inclus dans les périmètres identifiés sur le document graphique au titre de l'article L .123-1.7° du Code de l'urbanisme en application de l'article R421-26 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.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R421-23h du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 et suivants du livre III du Code forestier.

2. Sont autorisés dans les secteurs UAa et UAb :

- Les constructions et installations de toute nature à condition qu'elles respectent les types de constructions décrits ci-après. Toutefois les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises au respect des différents types, mais elles doivent être en harmonie avec la construction existante tant en ce qui concerne les matériaux que la volumétrie ;
- Les lotissements ;
- les affouillements et les exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les types de construction autorisés dans les secteurs UAa et UAb sont les suivants :

TYPE A : Construction à rez-de-chaussée et un étage, avec comble aménageable, avec ou sans sous-sol.

A usage d'habitation, de commerce ou de bureau.

TYPE B : Construction à rez-de-chaussée et comble aménageable, avec ou sans sous-sol ou garage.

A usage d'habitation, de commerce ou de bureau.

TYPE C : Construction à rez-de-chaussée.

A usage d'annexe (garage, abri de jardin, bûcher, gloriette, gazebos etc....).

TYPE D : Construction à rez-de-chaussée

A usage d'activités (hangar agricole, entrepôt).

TYPE F : *A usage d'établissement collectif*

3. Sont autorisés dans le secteur UAc, les équipements publics et les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures.

4. Dans l'ensemble de la zone, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- chaque fois que ce sera possible, la restauration d'un bâtiment conforme à la typologie décrite au présent règlement sera préférée à la démolition ;
- l'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte aux chaos de grès affleurants sur le terrain ; il est interdit de les détruire ;
- une même unité foncière ne peut comporter plus de trois logements ;
- les constructions doivent respecter les types définis ci-dessus. Toutefois, les constructions de type **D**, ne sont autorisées que pour les constructions à usage agricole ;
- la construction des équipements publics, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt public, doit se faire dans le respect de la typologie édictée au présent Plan Local d'Urbanisme.

2 Conditions de l'occupation du sol

article UA3

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Dans le secteur UAa

Les accès sont interdits à partir des chemins et sentiers suivants :

- chemin rural des Vergers, à l'exception du tronçon dont les deux bords sont compris dans le secteur UAa,
- sentier rural dit de la Binetterie,
- chemin d'exploitation dit du Buisson Piqué,
- chemin rural n°93,
- chemin rural n°69 (d'Auvers au Puy Rond).

article UA4

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

. <u>eaux usées</u>

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute

S.P.R.L. 02.07.09

construction ou installation engendrant des eaux usées.
Les constructions ou installations visent :

- les constructions et installations nouvelles,
- les extensions d'une construction ou installation existante,
- les aménagements à l'intérieur d'une construction existante.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des normes sanitaires en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

. 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). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.
En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

3. Electricité-télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leurs branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

article UA5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

article UA6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans l'ensemble de la zone

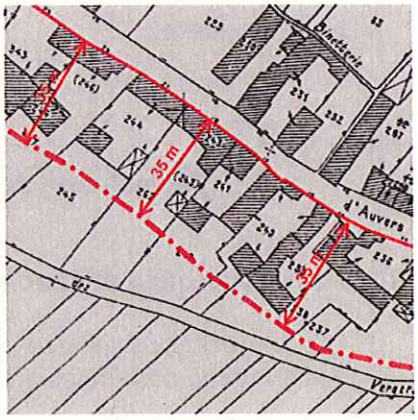
Les constructions annexes, les piscines doivent présenter un retrait minimum de 15m par rapport aux voies.

2. Dans le secteur UAa

2.1. Toutes les nouvelles constructions, excepté les hangars agricoles, les piscines non couvertes et les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m, doivent être implantées dans une profondeur de 35m mesurée à compter de l'alignement des voies publiques.

Toutefois, cette profondeur de 35m ne peut être comptée à partir de la bordure des voies suivantes :

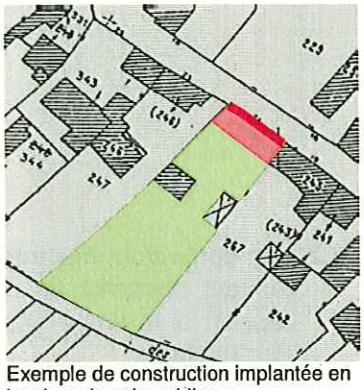
- chemin rural des Vergers, à l'exception du tronçon dont les deux bords sont compris dans le secteur UAa,
- sentier rural dit de la Binetterie,
- chemin d'exploitation dit du Buisson Piqué,
- chemin rural n°93,
- chemin rural n°69 (d'Auvers au Puy Rond).



Exemple de mesure de la profondeur de 35m.

2.2. Une construction au moins, de type **A** ou **B** (tel que décrit à l'article UA10) doit être implantée à l'alignement de la voie publique,

En cas d'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement, l'extension peut être implantée dans le prolongement d'une des façades de la construction existante.

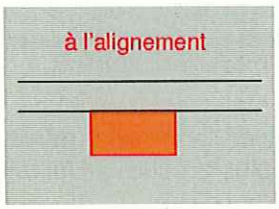


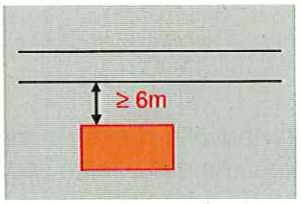
Exemple de construction implantée en bordure de voie publique.

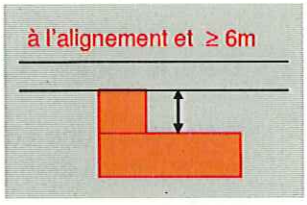
3. Dans le secteur UAb

Les cotés des constructions faisant face à la voie de desserte doivent être implantés:

- soit à l'alignement,
- soit à plus de 6 mètres de l'alignement.







SAFER
02.07.09

4. Dans le secteur UAc

Non réglementé

article UA7

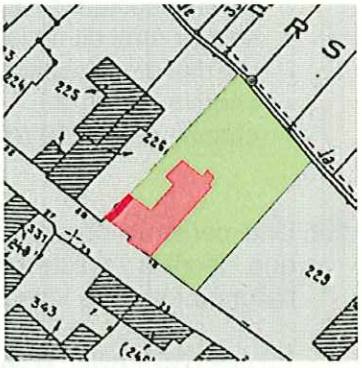
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans l'ensemble de la zone

Les constructions annexes peuvent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.

2. Dans le secteur UAa

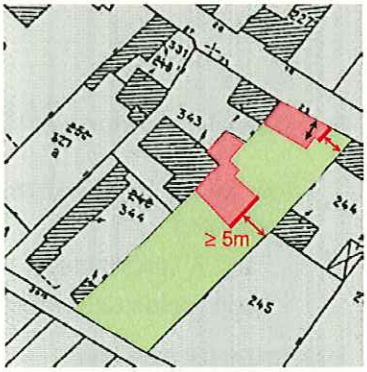
2.1. Les nouvelles constructions doivent avoir au moins un côté implanté sur une limite séparative.



Exemple de construction implantée en limite séparative latérale.

2.2. Les côtés non implantés sur une limite séparative doivent observer un retrait minimum de 5m par rapport à la limite séparative la plus proche qui leur fait face.

- Il doit être observé un retrait minimum de 20m par rapport à la berge de l'Ecole.



Exemple de constructions implantées en retrait des limites séparatives.

3. Dans le secteur UAb

Tout coté d'une construction nouvelle doit être implanté soit en limite séparative, soit en retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative la plus proche qui lui fait face.
Il doit être observé un retrait minimum de 20m par rapport à la berge de l'Ecole.

4. Dans le secteur UAc

Non réglementé.

article UA8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Dans les secteurs UAa et UAb

Une distance au moins égale à 4 mètres est exigée entre deux constructions non contiguës. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

2. Dans le secteur UAc

Non réglementé

article UA9

Emprise au sol

1. Dans le secteur UAa

L'emprise au sol des constructions (construction principale et annexe fermée ou non) ne dépassera pas 50% de la superficie de l'unité foncière.
Exception : les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

2. Dans le secteur UAb

L'emprise au sol des constructions (construction principale et annexe fermée ou non) ne dépassera pas 35% de la superficie de l'unité foncière.
Exception : les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

3. Dans le secteur UAc

Non réglementé.

article UA10

Hauteur maximale des constructions

1. **Dans les secteurs UAa et UAb**, la hauteur maximale au faîtage à compter du terrain naturel est de :

   14m pour le **type A,** construction à rez de chaussée et un étage avec comble aménageable, avec ou sans sous-sol.
   10m pour le **type B,** construction à rez de chaussée et comble aménageable, avec ou sans sous-sol ou garage.
   5m pour le **type C,** construction à rez de chaussée.
   15m pour le **type D,** construction à rez de chaussée.
   15m pour le **type F,**

Le sol fini du rez-de-chaussée est à une hauteur maximale de 0,30m à compter du terrain naturel mesuré au milieu des murs gouttereaux, excepté pour les extensions des constructions existantes pour lesquelles le sol fini du rez de chaussée peut être à une hauteur maximale, à compter du terrain naturel, correspondant au niveau du sol fini de la construction existante.

2. **Dans le secteur UAc**, les modifications et extensions apportées aux bâtiments existants doivent être réalisées dans le respect du plan originel.

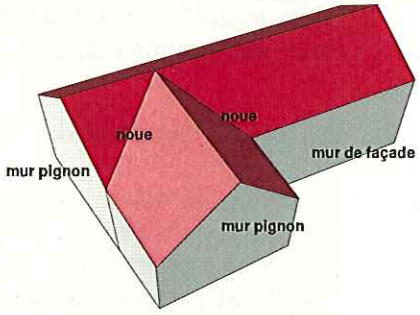
article UA11

Aspect extérieur

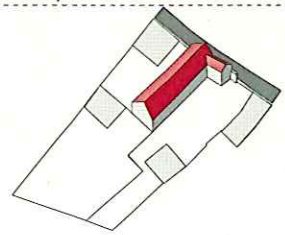
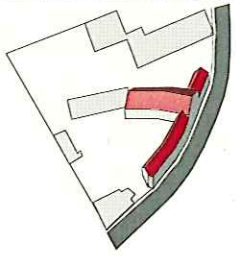
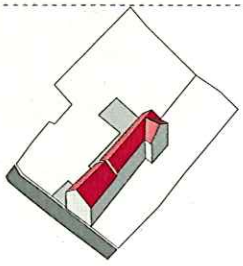
1. Les toitures

Dans l'ensemble de la zone UA

Dans le cas où deux constructions de **type A, B, ou D** sont accolées, leurs toitures doivent se pénétrer en constituant deux noues.



Exemples de constructions accolées

1.1 <u>Les configurations de toitures</u> autorisées selon les types de constructions sont les suivantes.

Dans le secteur UAa

- Pour les constructions de **type A**, la toiture est à deux versants ou à deux versants et deux croupes, leur pente est comprise entre 40° et 45° avec l'horizontale.
- Pour les constructions de **type B et D,** la toiture est à deux versants et leur pente est comprise entre 40° et 45° avec l'horizontale.

Dans le secteur UAb

- Pour les constructions de **type A, B, et D**, la toiture est à deux versants et leur pente est comprise entre 40° et 45° avec l'horizontale.

Dans le secteur UAc

Non réglementé.

1.2 <u>Les matériaux du toit :</u>

1.2.1. Dans les secteurs UAa et UAb :

- <u>Seules sont autorisées</u> :

-les tuiles plates traditionnelles en terre cuite ton brun vieilli ou rouge vieilli (60 à 80 par m^2), sans tuiles de rive ni arêtiers de terre cuite en surépaisseur sur les arêtiers de toit et de lucarne,

-pour les toits en tuiles plates, les tuiles faîtières demi-rondes simples réalisées avec crêtes et embarrures.



<u>Toutefois, peuvent être admis</u> :

-pour les constructions existantes dont le matériau de toiture n'est pas de la tuile plate, à la date d'approbation du P.L.U., il est admis qu'en cas de réfection de la toiture, celle-ci peut être refaite à l'identique.

En cas d'extension d'une telle construction, le matériau de toiture peut être identique à celui de la construction existante.

-les revêtements bituminés de type « shingle » pour les constructions annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

-les panneaux solaires sous réserve que la saillie du panneau au-dessus du plan de la toiture n'excède pas 20 cm, que la pente du panneau soit parallèle à la pente de la toiture et de ne pas nuire à l'harmonie de la construction.

D'autres matériaux peuvent être admis <u>pour les constructions de type D</u> dont la surface dépasse 250 m^2 à condition que l'aspect de la toiture s'insère harmonieusement dans le paysage. La couleur des matériaux doit notamment se rapprocher le plus possible de celle des tuiles plates traditionnelles en terre cuite vieillie ou des matériaux environnants.

S.A.F.E.L.
02.07.09

- Les rives doivent être maçonnées (ruellées) ou laissées nues (rive normande).

1.2.2. Dans le secteur UAc

- Seules sont autorisées :
  - les tuiles plates traditionnelles en terre cuite ton brun vieilli ou rouge vieilli (60 à 80 par m^2), sans tuiles de rive ni arêtiers de terre cuite en surépaisseur sur les arêtiers de toit et de lucarne,
  - le cuivre, le zinc, l'inox plombé.

  Toutefois, peuvent être admis :
  - les tuiles mécaniques et l'ardoise pour les réfections ou les extensions des constructions qui en comportent déjà à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme
  - les revêtements bituminés de type « shingle » pour les constructions annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

- Les toitures terrasses peuvent être admises pour la réfection ou l'extension des constructions qui en comportent déjà à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les panneaux solaires sont admis sous réserve que la saillie du panneau au-dessus du plan de la toiture n'excède pas 20 cm, que la pente du panneau soit parallèle à la pente de la toiture et de ne pas nuire à l'harmonie de la construction

1.3 Les gouttières et descentes d'eaux pluviales dans les secteurs UAa et UAb

Les gouttières doivent être pendantes et placées au niveau de la corniche ou des chevrons, de section semi-circulaire, en métal. Elles peuvent être peintes, en harmonie avec la teinte des façades.

Les tuyaux de descente doivent être situés en priorité aux angles des façades ou des pignons et positionnés verticalement. De section circulaire, en métal, ils doivent être de finition identique aux gouttières, une différence ne se justifiant qu'en partie basse dans le cas de la présence d'un soubassement.

1.4 Les souches de cheminées dans les secteurs UAa et UAb

Les souches de cheminées doivent être :
- en briques pleines traditionnelles de teinte uniforme ou très peu nuancée,
- en boisseaux préfabriqués recouverts de briques de parement de teinte uniforme ou très peu nuancée,
- en boisseaux préfabriqués recouverts d'un enduit gratté à la chaux identique à celui des murs.

A son extrémité, la souche de cheminée doit présenter un couronnement en saillie.

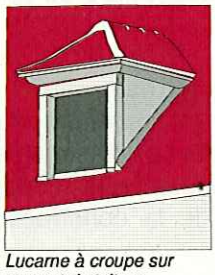
1.5 Les lucarnes dans les secteurs UAa et UAb

Les lucarnes engagées et les lucarnes sur versants sont autorisées.

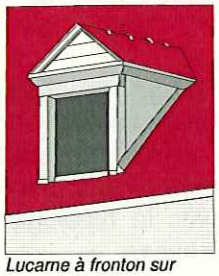
Pour les constructions de type **B** présentant des lucarnes, l'une d'entre elles au moins doit être engagée dans le mur.



Lucarne à croupe engagée dans le mur



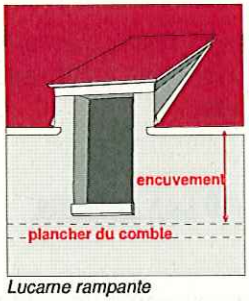
Lucarne à croupe sur versant de toiture



Lucarne à fronton sur versant de toiture

Les lucarnes peuvent être à croupe ou à fronton, charpentées ou maçonnées. Les parties maçonnées et les jouées doivent recevoir une finition enduite au mortier de chaux. Les façades et les jouées des lucarnes peuvent être en briques de teinte uniforme ou très peu nuancée.

Les lucarnes rampantes sont autorisées sur les constructions possédant déjà ce type d'ouverture.

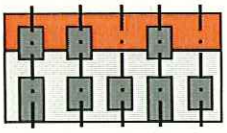


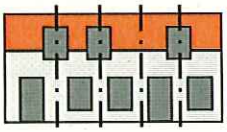
Lucarne rampante

Pour les constructions de type **B**, une lucarne rampante par versant de toiture est autorisée si elle remplit les trois conditions suivantes :

- elle est engagée dans le mur
- l'ouverture est inférieure ou égale à 0,90m de large
- l'encuvement de la pièce est supérieur ou égal à 1,50m.

Les lucarnes doivent être positionnées dans l'axe des ouvertures ou des trumeaux du rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositions peuvent être prises à condition qu'elles prennent en compte la composition de la façade.





1.6 Les châssis de toit dans les secteurs UAa et UAb

Sont autorisés :

- les châssis à tabatière de type traditionnel
- les châssis basculants, à condition de ne pas présenter de saillie par rapport au plan de toiture. Ils doivent être de proportion rectangulaire, de dimensions maximales 0,80×1,00 m, le petit côté axé sur les ouvertures ou trumeaux du niveau inférieur.

SAFEL
02.07.09

1.7 Les verrières en toiture

Les verrières de toiture sont autorisées sur les versants prolongeant les murs gouttereaux qui ne sont pas implantés à l'alignement. Leur superficie est inférieure ou égale au tiers de la superficie du versant.

1.8 Les structures vitrées

Les règles concernant les toitures ne s'appliquent pas aux structures vitrées.
Toutefois, les structures vitrées, telles que les serres, les vérandas ou les constructions abritant des piscines doivent s'intégrer harmonieusement dans le cadre paysager et avec la typologie de la construction existante dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

1.9 Les constructions annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 m

Leur toiture, à un ou deux versants, doit être en bois, en tuiles plates, en « shingle » ou bacs acier sous réserve d'être de la couleur des tuiles plates traditionnelles en terre cuite.

1.10 Les auvents

Les auvents doivent présenter les mêmes matériaux de couverture que la construction.

1.11 Les antennes de réception

Les antennes de réception (notamment paraboliques et planes) doivent être placées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2. Les murs

2.1. La finition des murs

Dans l'ensemble de la zone :

- Murs enduits « à pierre vue » :
  les joints doivent être bien pleins et exécutés à fleur de parement. L'enduit peut être lisse (joints beurrés à l'ancienne), taloché ou gratté. Le mortier doit être de chaux aérienne et sable de rivière. Les joints creux, saillants ou au ciment ne sont pas autorisés.



- Murs de pierre à parements sciés, chaînages (y compris les placages) :
  les joints doivent être réguliers et de mortier fin, au même nu que la pierre.

▪ Dans le cas de chaînages apparents, les pierres taillées doivent être rejointoyées à fleur de parement au mortier de chaux, de texture identique à celle des enduits de façade.

- Murs enduits uniformément :
  Cette finition est à appliquer sur les supports en parpaings, briques ou pierres de qualité médiocre. L'enduit peut être lisse, taloché ou gratté. Le mortier doit être de chaux aérienne et sable de rivière. Les joints creux, saillant ou au ciment ne sont pas autorisés.

- Murs en bardage bois :
  Les murs des constructions peuvent être constitués de bardage en bois, celui-ci peut être laissé naturel ou recouvert d'une lasure rappelant la tonalité des essences naturelles.

▪ Les murs des extensions doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

▪ Pour les constructions de type D non visibles depuis l'espace public et dont la surface au sol dépasse 250 m2, les murs de façade ou de pignon peuvent recevoir un bardage métallique peint sous réserve que leur couleur s'approche de la teinte des murs en pierres locales et que les murs ne soient pas implantés en limite séparative latérale.

▪ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

SAFBL
02.07.09

2.2 La modénature

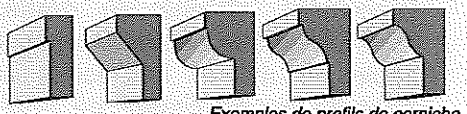
Les placages décoratifs de pierre ou de terre cuite disposés de manière aléatoire sur les murs enduits sont déconseillés.

- Les soubassements :

  Ils doivent être d'une hauteur minimale de 0,50m et ne doivent pas dépasser l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée.
  Il est recommandé de traiter différemment le soubassement et les murs. Ils doivent être en enduit lissé, taloché ou gratté.

- Les corniches ou bandeaux d'égout :

  Leur hauteur est comprise entre 0,20m et 0,30m. Les corniches doivent être en pierre, en plâtre ou en maçonnerie enduite.



Exemples de profils de corniche

  Pour les constructions de type **A**, les cordons ou bandeaux soulignant les planchers intermédiaires sont autorisés.

- Les linteaux doivent être droits, en pierre monolithique ou maçonnerie enduite.

- Les encadrements de baies :

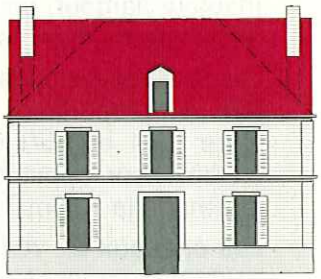
  Ils doivent être en pierre de taille (chaînage), en briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, en plâtre ou en chaux. Les encadrements enduits doivent être lissés et d'une largeur comprise entre 0,15m et 0,18m.

- Les devantures de commerce :

  Les devantures en bois plaquées au nu de la façade, en applique, sont recommandées.
  Là où cela est possible, les devantures doivent être alignées verticalement avec les fenêtres du premier étage.
  Là où cela est possible, l'axe de la porte d'entrée principale du local commercial doit être aligné sur l'axe d'une fenêtre.
  Les vitrines doivent reposer sur une allège d'une hauteur minimale de 0,50m.

3. Les ouvertures dans les secteurs UAa et UAb

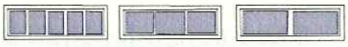
3.1 La composition des murs de façade et murs pignon

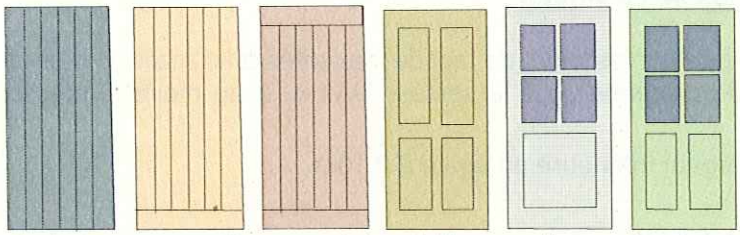


- Pour les constructions de **type A**, les percements doivent être réguliers dans leurs proportions et leur disposition symétrique sur la façade principale. La surface totale des ouvertures des murs visibles de l'espace public (hormis les portes de garage et les vitrines) ne doit pas dépasser 30% de la surface totale de ces mêmes murs.

3.2 Les portes

- Les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures de portes doivent être comprises entre 3/1 et 2/1.
- Les portes doivent être à panneaux verticaux ou à châssis mouluré et panneaux, surmontées ou non d'une imposte rectangulaire vitrée :

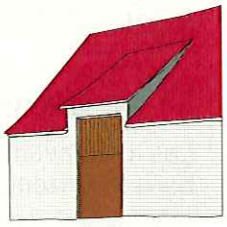




- Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges. L'utilisation de verre coloré ou à motif est déconseillée.

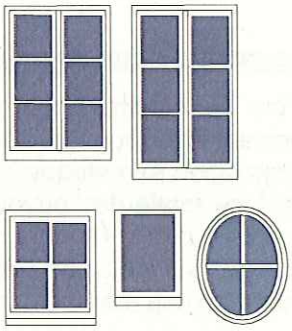
3.3 Les portes de garages et charretières

- Le rapport entre la hauteur et la largeur de l'ouverture doit être supérieur ou égal à 1.
- Les portes de garage peuvent être surmontées d'une imposte pleine présentant la même finition que les parties ouvrantes.
- Dans le cas de murs de façade peu élevés, les portes charretières ou de garage peuvent être intégrées par surélévation de la toiture à la manière des lucarnes rampantes.
- Elles doivent avoir les même matériaux que les autres menuiseries de la construction.



SAFEL
02/09

3.4 Les fenêtres



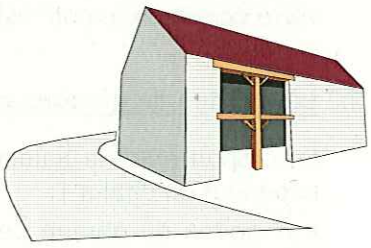
- Les fenêtres principales doivent être de proportions (hauteur /largeur) comprises entre 1,4/1 et 1,6/1 et d'une largeur maximale de 1,10m.
- Les fenêtres secondaires (à un seul vantail) doivent être de proportions (hauteur /largeur) comprises entre 1,2/1 et 1,5/1 et d'une largeur maximale de 0,60m. Leur appui doit se situer à une hauteur minimum de 1,60m du plancher intérieur.
- Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges. L'utilisation de verre coloré ou à motif est déconseillée.
- Les châssis doivent être peints de la même couleur que les contrevents ou laissés en bois non teinté.
- Les barreaudages et les gardes corps doivent être fixés sur les tableaux des ouvertures et ne doivent pas dépasser le nu des murs.

3.5 Les portes-fenêtres et les baies vitrées

- Elles ne sont autorisées que sur les murs de façade implantés à au moins 5 mètres de la limite séparative de propriété pour le secteur UAa et à au moins 6 mètres pour le secteur UAb.
- Elles doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 2,10m.

3.6 Les verrières en façade, les vérandas

Les structures apparentes à colombage ou à ossature maçonnée avec un remplissage en briques, en bardage de bois ou obturées par une verrière sont autorisées dans les murs de façade qui ne sont pas implantés à l'alignement d'une voie. Elles doivent occuper moins de la moitié de la surface du mur de façade.



3.7 Les contrevents ou volets

Les contrevents doivent être en bois, en planches mortaisées renforcées par trois barres horizontales, persiennés ou semi-persiennés.



Les écharpes sont interdites. Un seul type de contrevent est autorisé par niveau.
Les pentures doivent être de la même couleur que les contrevents.

3.8 Les extensions

Les ouvertures des extensions doivent être en harmonie avec celles du bâtiment existant.

4. Les escaliers hors œuvre dans les secteurs UAa et UAb

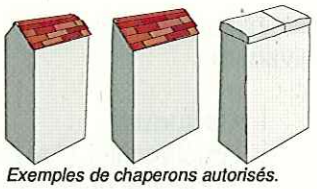
Les escaliers extérieurs d'accès aux combles sont autorisés sous réserve d'être en maçonnerie enduite ou en bois avec garde-corps à barreaux verticaux, accolés au mur pignon ou de façade. La largeur de l'escalier ne doit pas dépasser 1,20m.

5. Les clôtures dans les secteurs UAa et UAb

5.1 Les murs de clôture

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur répondant aux prescriptions suivantes :

- la hauteur minimale est de 1,70m,
- les finitions autorisées sont celles des murs de façade et de pignon,
- la crête du mur doit suivre la pente du sol,
- les chaperons doivent être en pierres, briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, tuiles plates ou en maçonnerie enduite,
- la couleur du mur doit être en harmonie avec celle du mur de la construction principale.



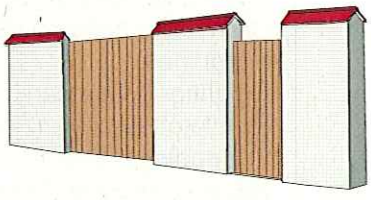
Exemples de chaperons autorisés.

Les nouvelles clôtures séparatives doivent être constituées d'un simple grillage tendu par montants métalliques, de couleur vert foncé, accompagné ou non d'une haie (Cf. ci-après).

Sont fortement déconseillées :les palissades tressées de type « canisses », treillages et assemblage de claies.

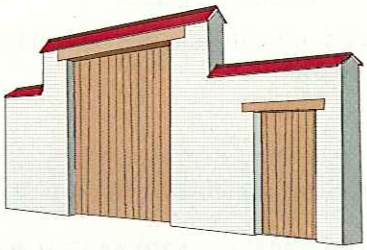
5.2 Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture

- Les battants doivent être en panneaux verticaux de bois peints, en grilles de dessin simple ou en tôle peinte (surmontée ou non de grilles).



SAINT
020709

- Les portes charretières et portes piétonnes
  - Le linteau est en bois chaperonné de tuiles, reposant sur de piliers massifs.
  - Les battants doivent être en bois sans claire-voie et doivent obturer l'ouverture dans sa totalité.
  - Leur couleur doit être identique à celle des menuiseries de la construction principale.



5.3 Les haies de clôture

Les haies de Thuya et de Cyprès sont interdites.
Les haies de clôture en bordure de voies publiques sont autorisées, doublées d'un grillage tendu par montants métalliques, vert foncé, sans muret de fondation apparent.

Elles doivent être :

- soit constituées d'essences ligneuses locales dont la taille doit être, à terme, inférieure à 1,70m,
- soit constituées d'essences ligneuses non locales (de type forsythias, lilas, ...) pour composer des haies fleuries dont la hauteur doit être comprise, à terme, entre 1 et 2 mètres.

Les essences ligneuses locales pouvant être plantées dans les haies sont les suivantes :

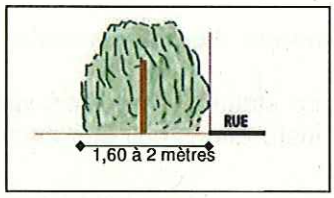
Caduques
Amélanchier (Amelanchier ovalis)
Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)
Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
Bourdaine (Frangula alnus)
Camérisier à balais (Lonicera xulosteum)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)
Charme (Carpinus betulus)
Chêne sessile (Quercus petraea)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Eglantier (Rosa canina)
Erable champêtre (Acer campestre)
Framboisier (Rubus idaeus)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Groseillier (Ribes sp)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)
Noisetier (Corylus avellana)
Prunellier (Prunus spinosa)
Ronces (Rubus sp)
Sureau noir (Sambucus nigra)
Troène (Ligustrum vulgare)
Viorne lantane (Virbunum lantana)
Viorne obier (Virbunum opulus)

Persistantes
Buis (Buxus sempervirens)
Houx (Ilex aquifolium)
Lierre (Hedera helix)
Genévrier commun (Juniperus communis)

sp :(abréviation de species) espèce non précisée.

En outre, sont recommandées pour les haies de clôtures :

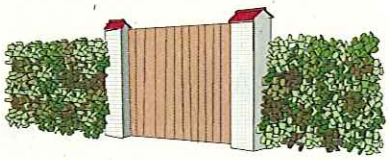
- alternance de formes et de couleurs,
- utilisation de plusieurs essences (plus de 2)
- similarité entre les haies sur voie, les haies latérales et de fond de parcelles,
- plantation de la végétation de part et d'autre du grillage sur une bande dont la largeur est comprise entre1,60 et 2m.



Le fleurissement en bordure de rue des propriétés est conseillé, notamment les bordures associant des plantes vivaces le long des trottoirs (iris des jardins (Iris Germanica), rosiers anciens ou anglais,..). La plantation et l'entretien de ces bordures incombent aux riverains.

5.4 Les ouvrages de fermeture dans les haies de clôture

Les piliers de portail doivent être de même finition que celle des murs et avoir une largeur minimum de 0.40 m.
Les piliers de portail préfabriqués imitant la pierre sont interdits.
Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20m et 2m. Le profil supérieur des vantaux doit être horizontal.



article UA12

Stationnement

1. dispositions générales

1.1. Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement, dont les normes sont définies ci-après.

1.2. En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

1.3. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres, à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

1.4. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00m,
- largeur : 2,30m,

SAFAL
02.07.09

- dégagement : 6,00m x 2,30m,

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2. Nombre d'emplacements

2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- **2.2. Il doit être prévu** pour les habitations individuelles nouvelles : deux places de stationnement par logement dont au moins une en garage,
- pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : une aire de stationnement par logement.
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 20m² de SHON de plancher,
- pour les artisans et professions libérales : une place de stationnement pour 70m² de SHON de plancher,
- pour les autres bâtiments ouverts au public : une place de stationnement pour 50m² de SHON de plancher.

article UA13

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

1. Rappel

Au titre de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte le plan masse des plantations maintenues, supprimées ou créées.

2. Dispositions générales

2.1 Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes (arbres et arbustes).

Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses en nombre équivalent.

2.2 Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité.

Le nombre de plantations ligneuses à créer (arbres et/ou arbustes et/ou arbrisseaux) doit être au minimum de 1 sujet par fraction de 100m² de la superficie totale des espaces libres du terrain. Les plantations ligneuses existantes sont prises en compte dans ce calcul.

2.3 Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

2.4 Les essences ligneuses recommandées sont les suivantes :

Caduques

Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Amélanchier (Amelanchier ovalis)
Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)
Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
Bouleau (Betula sp)
Bourdaine (Frangula alnus)
Camérisier à balais (Lonicera xulosteum)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)
Charme (Carpinus betulus)
Châtaignier (Castanea sativa)
Chêne sessile (Quercus petraea)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Eglantier (Rosa canina)
Erable champêtre (Acer campestre)
Erable sycomore (Acer speudoplatanus)
Framboisier (Rubus idaeus)
Frêne (Fraxinus excelsior)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Groseillier (Ribes sp)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Merisier (Prunus avium)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)
Noisetier (Corylus avellana)
Peuplier tremble (Populus tremula)
Prunellier (Prunus spinosa)
Ronces (Rubus sp)
Saule blanc (Salix alba)
Saule cendré (Salix cinerea)
Saule marsault (Salix caprea)
Sureau noir (Sambucus nigra)
Troène (Ligustrum vulgare)
Viorne lantane (Virbunum lantana)
Viorne obier (Virbunum opulus)

Persistantes

Buis (Buxus sempervirens)
Houx (Ilex aquifolium)
Genévrier commun (Juniperus communis)

sp :(abréviation de species) espèce non précisée.

3 Possibilités maximales d'occupation du sol

article UA14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone UB :

les espaces bâtis à dominante boisée et paysagère

La zone UB regroupe principalement les secteurs urbains qui se sont développés dès l'entrée de Noisy le long de la route départementale n°16 de Nemours à Milly et de part et d'autre de la Route des Grandes Vallées. Elle se caractérise par sa vocation d'un habitat implanté dans des espaces à dominante boisée et à vocation paysagère.

Secteur UBb

Le secteur UBb comprend les terrains issus d'une ancienne opération de lotissement comprenant 114 lots. Tous les terrains étant construits, seules les extensions des constructions existantes sont admises.

Secteur UBp

Le secteur UBp concerne les secteurs bâtis situés dans une zone à prédominance boisée proche de la forêt des Trois Pignons à l'ouest et à l'est de la route des Grandes Vallées. Les constructions ont été implantées soit au titre d'anciennes opérations de lotissement utilisant la trame viaire, soit de manière dispersée. Bien que considéré comme un site urbain constitué en raison de l'importance de son habitat et de ses équipements, cette zone offre des caractéristiques propres à un espace naturel qu'il convient de préserver, la dominante boisée devant être sauvegardée. L'architecture est adaptée au site, la conservation et la régénération des arbres encouragées, les affleurements rocheux et chaos de grés conservés. Les espèces végétales et animales rares sont protégées. Enfin le zonage UBp est appliqué au secteur de la Renommière qui répond aux critères précédemment évoqués.

1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article UB1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. **Les établissements et installations** de toute nature destinés à abriter des activités :
   - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
   et/ou
   - pouvant apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
   et/ou
   - qui, par leur taille ou leur organisation, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. **Les dépôts de toute nature** en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
3. **Le stationnement des caravanes et des mobil-home** visible de l'espace public et l'aménagement des terrains pour leur accueil.
4. **Les affouillements et exhaussements du sol** autres que ceux mentionnés à l'article UB2
5. **Les pylônes de radiotéléphonie.**

Toutes les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article UB2 sont interdites.

article UB2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles R421-12 du Code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments inclus dans les périmètres identifiés sur le document graphique au titre de l'article L .123-1.7° du Code de l'urbanisme en application de l'article R421-26 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.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R421-23h du code de l'urbanisme).
- Les terrains cultivés à protéger et situés en zone urbaines localisés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1. 9° du Code de l'urbanisme sont inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, dans les hypothèses prévues à l'article L.311-1 et suivants du livre III du Code forestier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises à déclaration ou à autorisation, en application de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976.

2. Sont autorisés, dans la zone UBb :

- l'extension, la rénovation, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.. Ces travaux devront être réalisés dans le respect de la typologie des constructions.
- la reconstruction à l'identique de constructions existantes détruites en tout ou partie par un sinistre,
- les abris de jardins dès lors qu'ils respectent les articles UB9 et UB10,
- les boxes pour chevaux dès lors qu'ils respectent l'article UB1,
- les constructions d'équipements publics, d'infrastructures, liées à la voirie et aux réseaux divers,
- le stockage de combustibles liquides nécessaires à l'alimentation en énergie des habitations, à condition que les citernes ne soient pas visibles à partir des voies,
- les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures.

3. Sont autorisés, dans la zone UBp :

- toutes les constructions à usage d'habitation et de services,
- les constructions liées à des activités artisanales, de sport ou de loisirs,

- l'extension, la rénovation et le changement de destination des constructions existantes,
- les constructions et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. doivent respecter les types définis ci-après.
- la reconstruction à l'identique de constructions existantes détruites en tout ou partie par un sinistre,
- les boxes pour chevaux dès lors qu'ils respectent l'article UB1,
- les constructions d'équipements publics, d'infrastructures, liées à la voirie et aux réseaux divers,
- le stockage de combustibles liquides nécessaires à l'alimentation en énergie des habitations, à condition que les citernes ne soient pas visibles à partir des voies,
- les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures.

Les types de construction autorisés dans le secteur UBp sont les suivants :

TYPE B : Construction à rez-de-chaussée et comble aménageable, avec ou sans sous-sol ou garage.

A usage d'habitation, de commerce ou de bureau.

TYPE C : Construction à rez-de-chaussée.

A usage d'annexe (garage, abri de jardin, bûcher, gloriette, gazebos etc....).

4. Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et les exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les constructions d'équipements publics d'infrastructures liées à la voirie devront respecter les chaos de grès,
- l'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte aux chaos de grès affleurants sur le terrain ; il est interdit de les détruire. Des parties de ceux-ci peuvent être intégrées au projet à condition que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage de la construction à réaliser soit étudiée.
- la construction des équipements publics, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt public, doit se faire dans le respect de la typologie édictée au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans le secteur UBb
Il n'est admis qu'une construction par unité foncière. Toutefois en complément à la construction existante à la date d'approbation du PLU, il est admis la construction d'un abri de jardin.

Dans le secteur UBp
Il n'est admis qu'une construction principale par unité foncière.

2 Conditions de l'occupation du sol

article UB3

Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLU, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

article UB4

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

. eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les constructions ou installations visent :

- les constructions et installations nouvelles,
- les extensions d'une construction ou installation existante,
- les aménagements à l'intérieur d'une construction existante.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des

SAFAL
02/09

dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des normes sanitaires en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

. 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). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Electricité-télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

article UB5

Caractéristiques des terrains

1. Dans le secteur UBb

Sans objet.

2. Dans le secteur UBp

Les terrains existants à la date d'approbation du P.L.U. de la zone UBp sont constructibles dès lors que l'occupation ou l'utilisation du sol respecte l'article UB 2 et sans qu'il y ait destruction des chaos de grès et des affleurements rocheux.

Dans le cas de division d'une unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. les terrains produits ne sont constructibles que s'ils permettent de respecter les règles d'implantation des articles UB6, UB7 qui s'appliquent aux constructions nouvelles.

article UB6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le secteur UBb

L'extension d'une construction existante doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et à 14 mètres de profondeur par rapport à la route départementale n° 16.

2. Dans le secteur UBp

Toute construction nouvelle doit présenter un retrait minimum de 20m par rapport à l'alignement des voies.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et les annexes à une construction principale doivent présenter un retrait minimum de 10m par rapport à l'alignement des voies.

article UB7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans le secteur UBb

L'extension d'une construction existante doit être implantée en retrait des limites séparatives de propriété. La marge de reculement sera au moins égale :

- à la hauteur de façade (cf. article 10) avec un minimum de 8m, si celle-ci comporte une ou plusieurs baies,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50m si la façade est aveugle ou comporte une ou plusieurs baies n'autorisant pas les vues.

Exception : les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

2. Dans le secteur UBp

Les constructions nouvelles doivent présenter un retrait minimum de 30m par rapport aux limites séparatives, excepté pour les constructions annexes qui doivent présenter un retrait au moins égal à leur hauteur prise au faîtage avec un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. doivent présenter un retrait minimum de 8m par rapport aux limites séparatives.

Exception : les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

article UB8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

article UB9

Emprise au sol

1. Dans le secteur UBb

L'extension de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. n'est possible que si l'unité foncière supporte une construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

1er cas, l'emprise au sol existante (construction principale, annexe fermée ou non) à la date d'approbation du P.L.U. est inférieure à 175 m2 :

L'emprise au sol des constructions (construction principale, annexe fermée ou non) ne peut excéder 245 m2 dont 12 m2 d'emprise au sol maximum pour les abris de jardin.
Exception : les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

2ème cas, l'emprise au sol existante (construction principale, annexe fermée ou non) à la date d'approbation du P.L.U. est supérieure à 175 m2 :

L'emprise au sol des extensions des constructions (construction principale, annexe fermée ou non) et des abris de jardin ne peut excéder 70 m2 dont 12 m2 d'emprise au sol maximum pour les abris de jardin.
Exception : les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

2. Dans le secteur UBp

1er cas, le terrain est non bâti :
L'emprise au sol des constructions (construction principale, annexe fermée ou non) ne peut excéder 170 m2.

Exception : les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

2ème cas, le terrain est bâti et l'emprise au sol existante (construction principale, annexe fermée ou non) à la date d'approbation du P.L.U. est inférieure à 150 m2 :
L'emprise au sol des constructions (construction principale, annexe fermée ou non) ne peut excéder 220 m2.

Exception : les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

3ème cas, le terrain est bâti et l'emprise au sol existante (construction principale, annexe fermée ou non) à la date d'approbation du P.L.U. est supérieure à 150 m2 :
L'emprise au sol des constructions (construction principale, annexe fermée ou non) ne peut excéder l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU augmentée de 70 m2.

Exception : les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

article UB10

Hauteur maximale des constructions

1. **Rappel :** la construction des équipements publics, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt public, doit se faire dans le respect de la typologie édictée au présent Plan Local d'Urbanisme.

2. **Dans le secteur UBb**, la hauteur de la construction doit respecter les règles suivantes :
   - la hauteur de façade n'excèdera pas 5 m,
   - le nombre de niveaux habitables est limité à deux niveaux y compris le comble aménagé ou aménageable.

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le terrain naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée, le cas échéant jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé au-dessus du terrain naturel, excepté pour les extensions des constructions

existantes pour lesquelles le sol fini du rez de chaussée peut être à une hauteur maximale, à compter du terrain naturel, correspondant au niveau du sol fini de la construction existante.

Excepté pour les abris de jardin dont la hauteur n'excèdera pas 2.50 m au faîtage.

3. Dans le secteur UBp

La hauteur maximale au faîtage à compter du terrain naturel est de :
10m pour le **type B**, construction à rez-de-chaussée et comble aménageable, avec ou sans sous-sol ou garage.
5m pour le **type C**, construction à rez-de-chaussée.
Le sol fini du rez-de-chaussée est à une hauteur maximale de 0,30m à compter du terrain naturel mesuré au milieu des murs gouttereaux, excepté pour les extensions des constructions existantes pour lesquelles le sol fini du rez de chaussée peut être à une hauteur maximale, à compter du terrain naturel, correspondant au niveau du sol fini de la construction existante.

article UB11

Aspect extérieur

1.Les toitures

1.1. Dans le secteur UBp

1.1.1. Les configurations de toiture autorisées, sont les suivantes.

Pour les constructions de **type B** la pente des versants de toiture doit être comprise entre 40° et 45° avec l'horizontale. Les toitures doivent être à deux versants.

Les débords de toiture d'au maximum 1,50m sont autorisés du côté des accès afin de constituer un auvent de protection aux intempéries.

1.1.2 Les matériaux du toit

Seules sont autorisées :

- les tuiles plates traditionnelles en terre cuite ton brun vieilli ou rouge vieilli (60 à 80 par m^2), sans tuiles de rive ni arêtiers de terre cuite en surépaisseur sur les arêtiers de toit et de lucarne.
- pour les toits en tuiles plates, des tuiles faîtières demi-rondes simples avec crêtes et embarrures.



Toutefois, peuvent être admis :

- les tuiles mécaniques et l'ardoise pour les réfections ou les extensions des constructions qui en comportent déjà à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
- les revêtements bituminés de type « shingle » pour les constructions annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Les panneaux solaires sous réserve que la saillie du panneau au-dessus du plan de la toiture n'excède pas 20 cm, que la pente du panneau soit parallèle à la pente de la toiture et de ne pas nuire à l'harmonie de la construction.

1.1.3 Les avant-toits

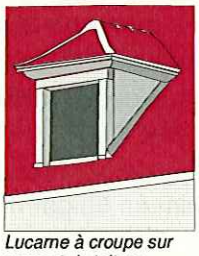
Les saillies à l'égout et les débordements en pignon sont déconseillés.

1.1.4 Les lucarnes

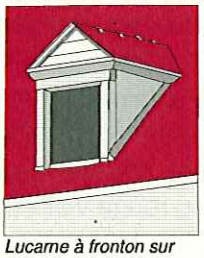
Les lucarnes engagées et les lucarnes sur versants sont conseillées.



Lucarne à croupe engagée dans le mur



Lucarne à croupe sur versant de toiture



Lucarne à fronton sur versant de toiture

1.1.5 Les châssis de toit

Les châssis à tabatière de type traditionnel sont autorisés.
Les châssis basculants sont autorisés à condition de ne pas présenter de saillie par rapport au plan de toiture. Ils doivent être de proportion rectangulaire, de dimensions maximales 0,80×1,20 m, le petit côté axé sur les ouvertures ou trumeaux du niveau inférieur. Exception : les dimensions maximales pourront être dépassées dans le cas de réfection à l'identique d'un châssis existant.

1.1.6 Les verrières en toiture

Les verrières en toiture sont autorisées sur les versants prolongeant les murs gouttereau. Leur superficie est inférieure ou égale au tiers de la superficie du versant.

1.1.7 Les structures vitrées

Les règles concernant les toitures ne s'appliquent pas aux structures vitrées.
Toutefois, les structures vitrées, telles que les serres, les vérandas ou les constructions abritant des piscines doivent s'intégrer harmonieusement dans le cadre paysager et avec la typologie de la construction existante dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

SAFAL 02/07/09

1.1.8 Les constructions annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 m

Leur toiture, à un ou deux versants, doit être en bois, en tuiles plates, en « shingle » ou bacs acier sous réserve d'être de la couleur des tuiles plates traditionnelles en terre cuite.

1.1.9 Les antennes de réception

Les antennes de réception (notamment paraboliques et planes) doivent être placées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

1.2. Dans le secteur UBb

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis vitrés dans le plan du toit.

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile traditionnelle de ton brun vieilli ou rouge vieilli (minimum 60 par m^2).

Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 3m peuvent :
- être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente,
- recevoir des revêtements bituminés de type « shingle ».

Les règles concernant les toitures ne s'appliquent pas aux structures vitrées.
Toutefois, les structures vitrées, telles que les serres, les vérandas ou les constructions abritant des piscines doivent s'intégrer harmonieusement dans le cadre paysager et avec la typologie de la construction existante dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Sont admis :
Les panneaux solaires sous réserve que la saillie du panneau au-dessus du plan de la toiture n'excède pas 20 cm, que la pente du panneau soit parallèle à la pente de la toiture et de ne pas nuire à l'harmonie de la construction.

2. Les murs

2.1. La finition des murs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs des 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 des enduits devront se rapprocher des couleurs d'enduits traditionnelles du Gâtinais français. Le blanc pur est interdit.

Les finitions de mur sont les suivantes :

- murs enduits uniformément : cette finition est à appliquer sur les supports en parpaings, briques ou pierres de qualité médiocre.
- murs enduits « à pierre vue » : (cette finition suppose un support en pierres de qualité).
- murs de pierre à parements sciés, chaînages.



mur enduit « à pierre vue »

- Murs en bardage bois :
  Les murs des constructions peuvent être constitués de bardage en bois, celui-ci peut être laissé naturel ou recouvert d'une lasure rappelant la tonalité des essences naturelles.

2.2 La modénature

Les placages décoratifs de pierre ou de terre cuite disposés de manière aléatoire sur les murs enduits sont déconseillés.

2.3 Les extensions

Les murs des extensions doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

3. Les ouvertures

Dans l'ensemble de la zone

Les ouvertures des extensions doivent être en harmonie avec celles de la construction principale.

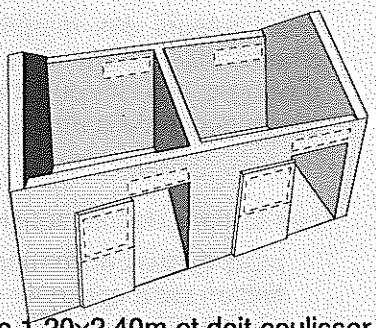
4. Les escaliers hors oeuvre

Les escaliers extérieurs d'accès aux combles sont autorisés sous réserve d'être en maçonnerie enduite ou en bois avec garde-corps à barreaux verticaux, accolés au mur pignon ou de façade. La largeur de l'escalier ne doit pas dépasser 1,20m.

SARL
02/07/09

5. Les constructions pour chevaux

Les constructions pour chevaux doivent être éclairées naturellement, sans que toutes les ouvertures puissent être obturées à la lumière. La surface éclairante doit être au moins de 1m² par cheval.



Les ouvertures doivent être disposées de telle sorte que les chevaux puissent être à l'abri des courants d'air et d'un éclairage direct.

Les vantaux d'éclairage et éventuellement de ventilation doivent être placés à une hauteur minimale de 1,80m à compter du sol intérieur fini.

La porte des boxs doit avoir des dimensions minimales de 1,20×2,40m et doit coulisser ou ouvrir à 180° à l'extérieur du box. La distance minimale entre deux portes doit correspondre à la largeur d'une porte rabattue.

La porte doit être de préférence à deux vantaux (bas et haut), surmontée ou non d'une imposte vitrée pour la ventilation et l'éclairage naturel.

La création d'une cheminée ou un lanterneau de ventilation est recommandée.

6. Les clôtures

Dans le secteur UBb

Sont autorisés :

- les clôtures de type haras,
- les grillages dont la hauteur n'excèdera pas 1,20 m et doublés d'une haie vive, sauf côté parc où la clôture devra obligatoirement être de type haras.

La liaison entre la clôture et le portail sera assurée soit par la continuité de la clôture de façade, soit par un pilier en maçonnerie ou en crépi dont la couleur sera en harmonie avec celle du crépi de la construction.

Le portail d'un minimum de 1,20m, maximum 2m, sera soit en lisses horizontales, soit plein à lames verticales et traité à l'identique des volets de la maison ou de la clôture.

Dans le secteur UBp

Seules sont autorisées :

- les haies de clôture, doublées d'un grillage tendu par montants métalliques, vert foncé, sans muret de fondation apparent.

La liaison entre la clôture et le portail sera assurée soit par la continuité de la clôture de façade, soit par un pilier en maçonnerie ou en crépi dont la couleur sera en harmonie avec celle du crépi de la construction.

Sont interdits les murs de clôture, les palissades tressées de type « canisses », treillages et assemblage de claies.

6.1 Les haies de clôture

Dans les secteurs UBb et UBp

Les haies doivent être constituées d'essences ligneuses locales dont la taille doit être, à terme, inférieure à 2m.

Les haies de thuyas et de cyprès sont fortement déconseillées. Sont fortement déconseillées également les palissades tressées de type « canisses »

Sur l'ensemble de la zone :

Les essences ligneuses locales pouvant être plantées dans les haies sont les suivantes :

Caduques
Amélanchier (Amelanchier ovalis)
Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)
Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
Bourdaine (Frangula alnus)
Camérisier à balais (Lonicera xulosteum)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)
Charme (Carpinus betulus)
Chêne sessile (Quercus petraea)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Eglantier (Rosa canina)
Erable champêtre (Acer campestre)
Framboisier (Rubus idaeus)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Groseillier (Ribes sp)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)
Noisetier (Corylus avellana)
Prunellier (Prunus spinosa)
Ronces (Rubus sp)
Sureau noir (Sambucus nigra)
Troène (Ligustrum vulgare)
Viorne lantane (Virbunum lantana)
Viorne obier (Virbunum opulus)

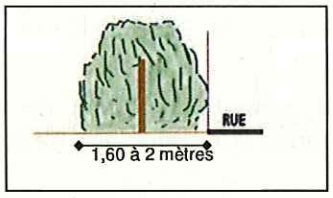
Persistantes
Buis (Buxus sempervirens)
Houx (Ilex aquifolium)
Lierre (Hedera helix)
Genévrier commun (Juniperus communis)

sp :(abréviation de species) espèce non précisée.

En outre, sont recommandées pour les haies de clôtures :

- alternance de formes et de couleurs,

- utilisation de plusieurs essences (plus de 2)
- similarité entre les haies sur voie, les haies latérales et de fond de parcelles,
- plantation de la végétation de part et d'autre du grillage sur une bande dont la largeur est comprise entre1,60 et 2m.



6.2 Les ouvrages de fermeture dans les clôtures

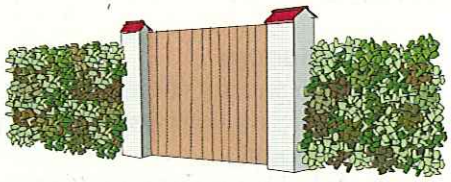
Dans le secteur UBb

La liaison entre la clôture et le portail doit être assurée soit par la continuité de la clôture de façade, soit par un pilier en maçonnerie ou en crépi dont la couleur sera en harmonie avec celle du crépi de la construction.

Les piliers du portail doivent être en maçonnerie ou en crépi suivant le choix précédent.

Le portail doit être soit en lisses horizontales, soit plein à lames verticales et traité à l'identique des volets de la maison ou de la clôture.

En outre dans le secteur UBp



Les piliers de portail doivent être de même finition que celle des murs et présenter une section minimum de 40cm.

Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20m et 2m. Le profil supérieur des vantaux doit être horizontal.

Le portail doit être soit en lisses horizontales, soit plein à lames verticales et traité à l'identique des volets de la maison ou de la clôture.

article UB12

Stationnement

1. Dispositions générales

1.1. Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement, dont les normes sont définies ci-après.

1.2. En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

1.3. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres, à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

1.4. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5,00m,
- largeur : 2,30m,
- dégagement : 6,00m x 2,30m,

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2. Nombre d'emplacements

2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- **2.2.** Il doit être prévu pour les habitations individuelles nouvelles : deux places de stationnement par logement dont au moins une en garage,
- pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :une aire de stationnement par logement.
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 20m² de SHON de plancher,
- pour les artisans et professions libérales : une place de stationnement pour 70m² de SHON de plancher,
- pour les autres bâtiments ouverts au public : une place de stationnement pour 50m² de SHON de plancher.

article UB13

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Rappel

Au titre de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte le plan masse des plantations maintenues, supprimées ou créées.

Dans le secteur UBb

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie, et à raison d'un arbre ou arbuste par 200m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre ou arbuste pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Les retraits minimum de 4m par rapport aux voies doivent être traités en jardin d'agrément.

Les retraits minimum de 14m par rapport au CD16 doivent être plantés d'arbres.

Dans le secteur UBp

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

Toute occupation ou utilisation du sol de nature à compromettre le caractère arboré du site est interdite. Ainsi, les plantations ligneuses existantes (arbres, arbustes) doivent être maintenues.

Toutefois, leur abattage est possible dans les cas suivants :

- sujets empêchant la réalisation d'une extension par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables,
- sujets présentant un danger pour les bâtiments existants (en raison notamment de leur trop grande proximité) ou menaçant la sécurité de la circulation sur les voies publiques,
- sujets déficients.

Les sujets doivent être remplacés, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses (arbres et/ou arbustes et/ou arbrisseaux) en nombre équivalent.

Ces plantations doivent être composées d'essences ligneuses locales et tendent soit vers un peuplement strict de feuillus, soit vers une prédominance de feuillus sur les résineux (2/3).

Les essences ligneuses pouvant être plantées sont les suivantes :

Caduques

Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)
Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
Charme (Carpinus betulus)
Châtaignier (Castanea sativa)
Chêne sessile (Quercus petraea)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Eglantier (Rosa canina)
Erable champêtre (Acer campestre)
Erable sycomore (Acer speudoplatanus)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Noisetier (Corylus avellana)
Prunellier (Prunus spinosa)
Troène (Ligustrum vulgare)

Persistantes

Pin sylvestre (Pinus sylvestris)

sp :(abréviation de species) espèce non précisée.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Périmètre de protection défini sur le plan en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme

A l'intérieur des périmètres repérés aux documents graphiques, y est interdit tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'aspect environnemental (destructions de chaos de grès, d'alignements d'arbres) à l'équilibre biologique des milieux (coupes blanches, plantations d'essences exotiques, drainage...).

3 Possibilités maximales d'occupation du sol

article UB14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone UR : autoroute A6

La zone UR définit l'emprise nécessaire à l'exploitation de l'autoroute A6.

1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article UR1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol de toute nature non visées à l'article UR2.

article UR2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

1. la construction, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public et d'intérêt général,
2. la construction, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service autoroutier,
3. les infrastructures de télécommunication ainsi que les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures,
4. les ouvrages de passage pour la faune.

2 Conditions de l'occupation du sol

articles UR3 à UR13

Non réglementé.

SARL
02.07.09

3 Possibilités maximales d'occupation du sol

article UR14 et UR15

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone A : les espaces agricoles

La zone A est un territoire naturel protégé en raison des richesses du sol et du sous-sol.

Secteur Aa

Les dispositions applicables au secteur Aa visent à permettre la réalisation de nouvelles constructions à usage agricole ainsi que l'extension des édifices existants.

Secteur Ab

Le secteur Ab regroupe des terrains cultivés à proximité du bâti traditionnel de Noisy-sur-Ecole, dont la valeur paysagère justifie qu'ils soient particulièrement préservés des risques de mitage.
Aussi, les dispositions applicables au secteur visent à maintenir des coupures vertes entre les différents hameaux en n'admettant que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article A1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

article A2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappels

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 et suivants du livre III du code forestier.

2. Sont autorisés dans le secteur Aa, excepté dans le périmètre identifié au document graphique au titre de la protection des lisières :

- toutes les constructions, extensions, installations et ouvrages liées à l'activité agricole,
- les annexes et l'extension des sièges d'exploitations agricoles existants à la date d'approbation du présent PLU,
- la reconstruction en cas de sinistre,
- les installations nécessaires au transport de l'énergie et de l'eau,
- les équipements publics,
- les constructions d'équipements publics d'infrastructures, liés à la voirie et aux réseaux divers,
- les piscines,
- les affouillements et les exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures.
- les campings à la ferme avec un maximum de 5 places.

3. Sont autorisées dans le secteur Ab, excepté dans le périmètre identifié au document graphique au titre de la protection des lisières :

- les installations nécessaires au transport de l'énergie,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dans les conditions fixées à l'article A9,
- la reconstruction en cas de sinistre,
- les constructions d'équipements, d'infrastructures, liées à la voirie et aux réseaux divers,
- les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures,
- les aménagements d'intérêt public.

4. Sont autorisées dans les secteurs Aa et Ab, dans le périmètre identifié au graphique au titre de la protection des lisières :

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dans les conditions fixées à l'article A9,
- la reconstruction en cas de sinistre,
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ainsi qu'à la protection des espaces boisés et la conservation des cheminements piétonniers balisés,
- les aménagements d'intérêt public,
- les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures,

5. Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- dans le respect de leur typologie, l'extension de toutes les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU est soumise aux conditions de l'article A9,
- partout où ce sera possible, la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment conforme à la typologie décrite au présent règlement seront préférées à la démolition,
- l'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte aux chaos de grès affleurants sur le terrain, il est notamment interdit de les détruire,
- les constructions doivent respecter les types définis ci-après à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt public.

Les types de construction autorisés dans les secteurs Aa et Ab sont les suivants :

TYPE B : Construction à rez-de-chaussée et comble aménageable, avec ou sans sous-sol ou garage.

A usage d'habitation, de commerce ou de bureau ayant trait à l'activité agricole.

TYPE C : Construction à rez-de-chaussée.

A usage d'annexe (garage, abri de jardin, bûcher, gloriette, gazebos etc....).

TYPE D : Construction à rez-de-chaussée

A usage d'activités (hangar agricole, entrepôt)

2 Conditions de l'occupation du sol

article A3

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

article A4

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

Dans le cas où le réseau de distribution d'eau potable est éloigné de la construction à alimenter, alors l'alimentation en eau potable pourra se faire par forage sous réserve de l'autorisation du service compétent.

Assainissement

. eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les constructions ou installations visent :

- les constructions et installations nouvelles,
- les extensions d'une construction ou installation existante,
- les aménagements à l'intérieur d'une construction existante.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des normes sanitaires en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif, dès sa réalisation.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

. 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). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau. En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Electricité-télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

article A5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

article A6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le secteur Aa :

Les constructions annexes et les piscines doivent être implantées à au moins 15m de l'alignement de la voie publique.

Toutes les autres constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la voie publique à l'exception des routes départementales et nationales dont elles doivent être éloignées d'une distance minimale de 15m par rapport à l'alignement de la voie.

2. Dans le secteur Ab :

Non réglementé.

article A7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans le secteur Aa :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de 10m au minimum par rapport aux limites séparatives.

2. Dans le secteur Ab :

Non réglementé.

article A8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Dans le secteur Aa :
Tout coté d'une construction nouvelle doit être soit accolé, soit implanté à 10 mètres minimum du coté le plus proche d'une construction qui lui fait face.

2. Dans le secteur Ab :
Au moins un coté de l'extension, à l'exception des abris de jardin doit être accolé à la construction existante.

article A9

Emprise au sol

1. Dans le secteur Aa :
L'emprise au sol des constructions à usage agricole en secteur Aa n'est pas réglementée.

2. Dans le secteur Ab :
La totalité des extensions des bâtiments existants (construction principale et annexe fermée ou non) à la date d'entrée en vigueur du présent P.L.U. ne peut dépasser une emprise au sol de 40m^2.

3. Dans les secteurs Aa et Ab :
Dans le périmètre de protection des lisières repéré au document graphique, la totalité des extensions des bâtiments existants (construction principale et annexe fermée ou non) à la date d'entrée en vigueur du présent P.L.U. ne peut dépasser une emprise au sol de 20m^2.

article A10

Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Aa, la hauteur maximale au faîtage à compter du terrain naturel est de :

10 m pour le **type B**, construction à rez-de-chaussée et comble aménageable, avec ou sans sous-sol ou garage.
5m pour le **type C**, construction à rez-de-chaussée.
15m pour le **type D**, construction à rez-de-chaussée.

Le sol fini du rez-de-chaussée est à une hauteur maximale de 0,30m à compter du terrain naturel mesuré au milieu des murs de façade, excepté pour les extensions des constructions existantes pour lesquelles le sol fini du rez de chaussée peut être à une hauteur maximale, à compter du terrain naturel, correspondant au niveau du sol fini de la construction existante.

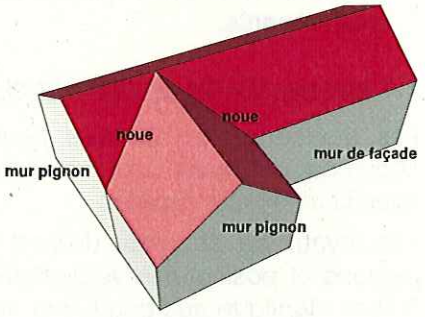
Dans le secteur Ab, les extensions se feront dans le respect de la typologie du bâti existant.

1. Les toitures

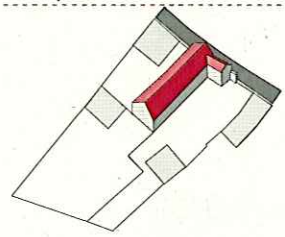
1.1 <u>Les configurations de toitures</u> autorisées selon les types de constructions sont les suivantes.

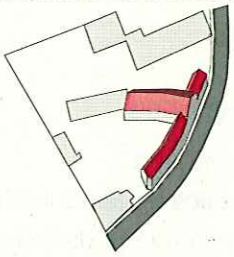
Pour les constructions de **type B et D,** la toiture est à deux versants et leur pente est comprise entre 40° et 45° avec l'horizontale.

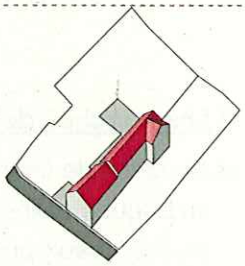
Dans le cas où deux constructions de **type B ou D** sont accolées, leurs toitures doivent se pénétrer en constituant deux noues.



Exemples de constructions accolées







1.2 <u>Les matériaux du toit</u>

<u>Seules sont autorisées</u> :

- les tuiles plates traditionnelles en terre cuite ton brun vieilli ou rouge vieilli (60 à 80 par m^2, petit moule), sans tuiles de rive ni arêtiers de terre cuite en surépaisseur sur les arêtiers de toit et de lucarne,
- pour les toits en tuiles plates, des tuiles faîtières demi-rondes simples réalisées avec crêtes et embarrures.



Les rives doivent être maçonnées (ruellées) ou laissées nu (rive normande).

SAFEGE
02/07/09

Toutefois, peuvent être admis :

-pour les constructions existantes dont le matériau de toiture n'est pas de la tuile plate, à la date d'approbation du P.L.U., il est admis qu'en cas de réfection de la toiture, celle-ci peut être refaite à l'identique.

En cas d'extension d'une telle construction, le matériau de toiture peut être identique à celui de la construction existante.

Les panneaux solaires sous réserve que la saillie du panneau au-dessus du plan de la toiture n'excède pas 20 cm, que la pente du panneau soit parallèle à la pente de la toiture et de ne pas nuire à l'harmonie de la construction

D'autres matériaux peuvent être admis pour les constructions de type D dont la surface dépasse 250 m^2 à condition que l'aspect de la toiture s'insère harmonieusement dans le paysage. La couleur des matériaux doit notamment se rapprocher le plus possible de celle des tuiles plates traditionnelles en terre cuite vieillie ou des matériaux environnants.

1.3 Les gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières doivent être pendantes et placées au niveau de la corniche ou des chevrons, de section semi-circulaire, en métal. Elles peuvent être peintes, en harmonie avec la teinte des façades.

Les tuyaux de descente doivent être situés en priorité aux angles des façades ou des pignons et positionnés verticalement. De section circulaire, en métal, ils doivent être de finition identique aux gouttières, une différence ne se justifiant qu'en partie basse dans le cas de la présence d'un soubassement.

1.4 Les souches de cheminées

Les souches de cheminées doivent être :

- en briques pleines traditionnelles de teinte uniforme ou très peu nuancé,
- en boisseaux préfabriqués recouverts de briques de parement de teinte uniforme ou très peu nuancée,
- en boisseaux préfabriqués recouverts d'un enduit gratté à la chaux identique à celui des murs.

A son extrémité, la souche de cheminée doit présenter un couronnement en saillie.

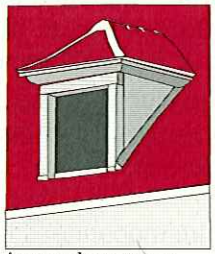
1.5 Les lucarnes

Les lucarnes engagées et les lucarnes sur versants sont autorisées.

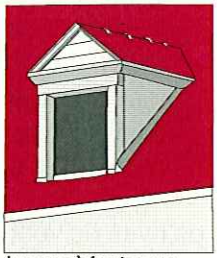
Pour les constructions de type **B** présentant des lucarnes, l'une d'entre elles au moins doit être engagée dans le mur.



Lucarne à croupe engagée dans le mur



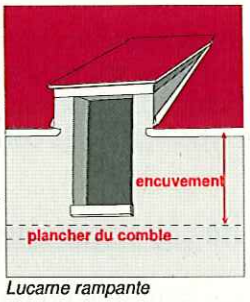
Lucarne à croupe sur versant de toiture



Lucarne à fronton sur versant de toiture

Les lucarnes peuvent être à croupe ou à fronton, charpentées ou maçonnées. Les parties maçonnées et les jouées doivent recevoir une finition enduite au mortier de chaux. Les façades et les jouées des lucarnes peuvent être en briques de teinte uniforme ou très peu nuancée.

Les lucarnes rampantes sont autorisées sur les constructions possédant déjà ce type d'ouverture.

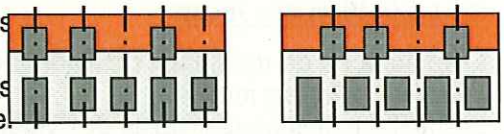


Lucarne rampante

Pour les constructions de type **B**, une lucarne rampante par versant de toiture est autorisée si elle remplit les trois conditions suivantes :

- elle est engagée dans le mur,
- l'ouverture est inférieure ou égale à 0,90m de large,
- l'encuvement de la pièce est supérieur ou égal à 1,50m.

Le nombre total de lucarnes est limité à une tous les 2,40m le long de la façade.
Elles doivent être positionnées dans l'axe des ouvertures ou des trumeaux du rez-de-chaussée.
En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositions peuvent être prises à condition qu'elles prennent en compte la composition de la façade.



1.6 Les châssis de toit

Sont autorisés :

- les châssis à tabatière de type traditionnel,
- les châssis basculants, à condition de ne pas présenter de saillie par rapport au plan de toiture. Ils doivent être de proportion rectangulaire, de dimensions maximales 0,80×1,00 m, le petit côté axé sur les ouvertures ou trumeaux du niveau inférieur.

1.7 Les auvents

Les auvents doivent présenter les mêmes matériaux de couverture que la construction.

1.8 Les antennes de réception

Les antennes de réception (notamment paraboliques et planes) doivent être placées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

SAFER
02/07/09

1.9 Les structures vitrées

Les règles concernant les toitures ne s'appliquent pas aux structures vitrées.
Toutefois, les structures vitrées, telles que les serres, les vérandas ou les constructions abritant des piscines doivent s'intégrer harmonieusement dans le cadre paysager et avec la typologie de la construction existante dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

1.10 Les constructions annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 m

Leur toiture, à un ou deux versants, doit être en bois, en tuiles plates, en « shingle » ou bacs acier sous réserve d'être de la couleur des tuiles plates traditionnelles en terre cuite.

2. Les murs

2.1 La finition des murs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.
Les finitions des murs visibles des voies publiques autorisées sont les suivantes :

- Murs enduits uniformément :
  Cette finition est à appliquer sur les supports en parpaings, briques ou pierres de qualité médiocre. L'enduit peut être lisse, taloché ou gratté (enduit projeté). Le mortier doit être de chaux aérienne et sable de rivière. Les joints creux, saillant ou au ciment ne sont pas autorisés.
- Murs enduits « à pierre vue » :
  les joints doivent être bien pleins et exécutés à fleur de parement. Ils peuvent être lissés (joints beurrés à l'ancienne), ou grattés. Le mortier doit être composé de chaux aérienne et de sable de rivière. Les joints creux, saillants ou au ciment ne sont pas autorisés. (Cette finition suppose un support en pierres de qualité).



- Murs de pierre à parements sciés, chaînages (y compris les placages) :
  les joints doivent être réguliers et de mortier fin, au même nu que la pierre.
  Dans le cas de chaînages apparents, les pierres taillées doivent être rejointoyées à fleur de parement au mortier de chaux, de texture identique à celle des enduits de façade.

- Murs en bardage bois :
  Les murs des constructions peuvent être constitués de bardage en bois, celui-ci peut être laissé naturel ou recouvert d'une lasure rappelant la tonalité des essences naturelles.

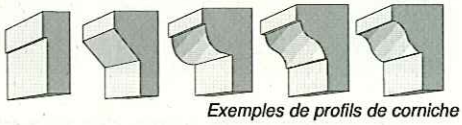
- Pour les constructions de type D non visibles depuis l'espace public et dont la surface au sol dépasse 250 m2, les murs de façade ou de pignon peuvent recevoir un bardage métallique peint sous réserve que leur couleur s'approche de la teinte des murs en pierres locales et que les murs ne soient pas implantés en limite séparative latérale.

2.2 La modénature

Les placages décoratifs de pierre ou de terre cuite disposés de manière aléatoire sur les murs enduits sont déconseillés.

- Les soubassements :
  Ils doivent être d'une hauteur minimale de 0,50m et ne doivent pas dépasser l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée.
  Il est recommandé de traiter différemment le soubassement et les murs. Ils doivent être en enduit lissé, taloché ou gratté.

- Les corniches ou bandeaux d'égout :
  Leur hauteur est comprise entre 0,20m et 0,30m. Les corniches doivent être en pierre, en plâtre ou en maçonnerie enduite.



Exemples de profils de corniche

- Les linteaux peuvent être :
  - droits, en pierre monolithique ou maçonnerie enduite,
  - cintrés en arc surbaissé ou en anse de panier, en pierre de taille, maçonnerie enduite ou briques de teinte uniforme ou très peu nuancé.

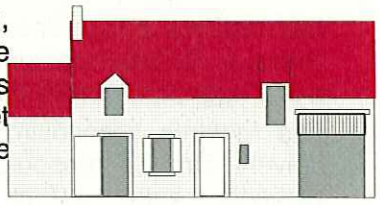
  Les linteaux en bois doivent être peints de la même couleur que les contrevents, ou de la même couleur que la façade ou laissés non teintés.

- Les encadrements de baies :
  Ils doivent être en pierre de taille (chaînage), en briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, en plâtre ou en chaux. Les encadrements enduits doivent être lissés et d'une largeur comprise entre 0,15m et 0,18m.

3. Les ouvertures

3.1 La composition des murs de façade et murs pignon

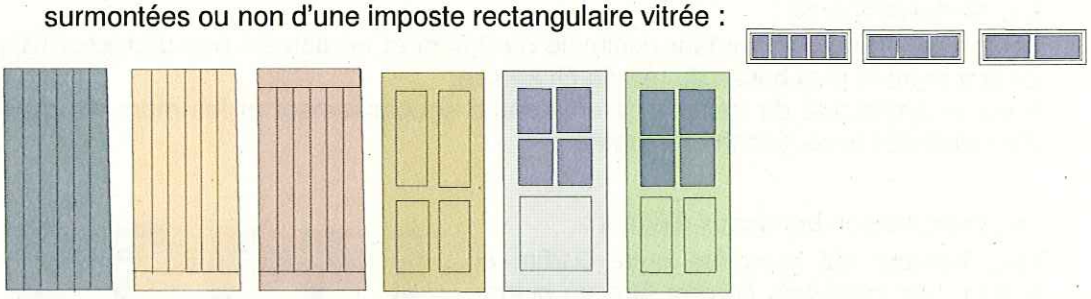
Pour les constructions de **type B**, les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures peuvent être variées. La surface totale des ouvertures des murs visibles de l'espace public (hormis les portes de garage et les vitrines) ne doit pas dépasser 20% de la surface totale de ces mêmes murs.



SAFEGE
02.07.09

3.2 Les portes

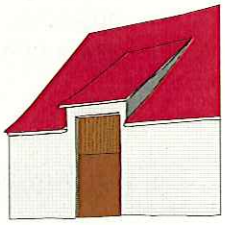
- Les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures de portes doivent être comprises entre 3/1 et 2/1.
- Les portes doivent être à panneaux verticaux ou à châssis mouluré et panneaux, surmontées ou non d'une imposte rectangulaire vitrée :



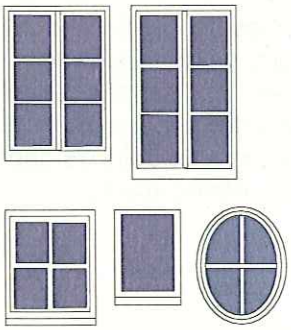
- Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges. L'utilisation de verre coloré ou à motif est déconseillée.

3.3 Les portes de garages et charretières

- Le rapport entre la hauteur et la largeur de l'ouverture doit être supérieur ou égal à 1.
- Les portes de garage peuvent être surmontées d'une imposte pleine présentant la même finition que les parties ouvrantes.
- Dans le cas de murs de façade peu élevés, les portes charretières ou de garage peuvent être intégrées par surélévation de la toiture à la manière des lucarnes rampantes.
- Elles doivent avoir les même matériaux que les autres menuiseries de la construction.



3.4 Les fenêtres



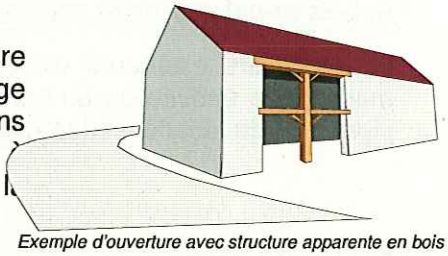
- Les fenêtres principales doivent être de proportions (hauteur /largeur) comprises entre 1,4/1 et 1,6/1 et d'une largeur maximale de 1,10m.
- Les fenêtres secondaires (à un seul vantail) doivent être de proportions (hauteur /largeur) comprises entre 1,2/1 et 1,5/1 et d'une largeur maximale de 0,60m.
- Leur appui doit se situer à une hauteur minimum de 1,60m du plancher intérieur.
- Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges. L'utilisation de verre coloré ou à motif est déconseillée.
- Les châssis doivent être peints de la même couleur que les contrevents ou laissés en bois non teinté.
- Les barreaudages et les gardes corps doivent être fixés sur les tableaux des ouvertures et ne doivent pas dépasser le nu des murs.

3.5 Les portes-fenêtres

Elles doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 2,10m.

3.6 Les verrières

Les structures apparentes à colombage ou à ossature maçonnée avec un remplissage en briques, en bardage de bois ou obturer par une verrière sont autorisées dans les murs de façade qui ne sont pas implantés à l'alignement d'une voie. Elles doivent occuper moins de la moitié de la surface du mur de façade.



Exemple d'ouverture avec structure apparente en bois

3.7 Les contrevents ou volets

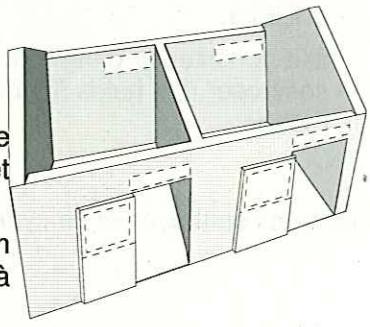
Les contrevents doivent être en bois, en planches mortaisées renforcées par trois barres horizontales, persiennés ou semi-persiennés.



Les écharpes sont interdites.
Un seul type de contrevent est autorisé par niveau.
Les pentures doivent être de la même couleur que les contrevents.

3.8 Constructions pour chevaux

Les constructions pour chevaux doivent être éclairées naturellement, sans que toutes les ouvertures puissent être obturées à la lumière. La surface éclairante doit être au moins de 1m² par cheval.



Les ouvertures doivent être disposées de telle sorte que les chevaux puissent être à l'abri des courants d'air et d'un éclairage direct.

Les vantaux d'éclairage et éventuellement de ventilation doivent être placés à une hauteur minimale de 1,80m à compter du sol intérieur fini.

La porte des boxs doit avoir des dimensions minimales de 1,20×2,40m et doit coulisser ou ouvrir à 180° à l'extérieur du box. La distance minimale entre deux portes doit correspondre à la largeur d'une porte rabattue.

La porte doit être de préférence à deux vantaux (bas et haut), surmontée ou non d'une imposte vitrée pour la ventilation et l'éclairage naturel.

La création d'une cheminée ou un lanterneau de ventilation est recommandée.

SAFEL
02.07.09

3.9 Les extensions

Les ouvertures des extensions doivent être en harmonie avec celles du bâtiment existant.

4. Les escaliers hors œuvre

Les escaliers extérieurs d'accès aux combles sont autorisés sous réserve d'être en maçonnerie enduite ou en bois avec garde-corps à barreaux verticaux, accolés au mur pignon ou de façade. La largeur de l'escalier ne doit pas dépasser 1,20m.

5. Les clôtures

Sont autorisées :

- les murs de clôture enduits « à pierre vue »,
- les murs de clôture de pierre à parements sciés,
- les haies de clôture, doublées d'un grillage tendu par montants métalliques (à l'exclusion des poteaux en ciment), vert foncé, sans muret de fondation apparent.

Sont interdites :les palissades tressées de type « canisses », treillages et assemblage de claies.

Il est recommandé de ne pas détruire les murs en grés existant.

5.1 Les haies de clôture

Les haies doivent être :

- soit constituées d'essences ligneuses locales dont la taille doit être, à terme, inférieure à 1,80m,
- soit constituées d'essences ligneuses non locales (de type forsythias, lilas, ...) pour composer des haies fleuries dont la hauteur doit être comprise, à terme, entre 1 et 2 mètres.

Les haies de thuyas et de cyprès sont fortement déconseillées.

Les essences ligneuses locales pouvant être plantées dans les haies sont les suivantes :

Caduques

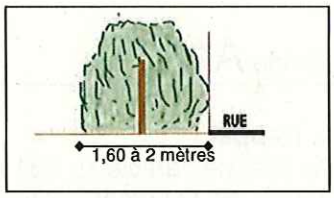
Amélanchier (Amelanchier ovalis)
Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)
Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
Bourdaine (Frangula alnus)
Camérisier à balais (Lonicera xulosteum)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)
Charme (Carpinus betulus)
Chêne sessile (Quercus petraea)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Eglantier (Rosa canina)
Erable champêtre (Acer campestre)
Framboisier (Rubus idaeus)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Groseillier (Ribes sp)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)
Noisetier (Corylus avellana)
Prunellier (Prunus spinosa)
Ronces (Rubus sp)
Sureau noir (Sambucus nigra)
Troène (Ligustrum vulgare)
Viorne lantane (Virbunum lantana)
Viorne obier (Virbunum opulus)

Persistantes

Buis (Buxus sempervirens)
Houx (Ilex aquifolium)
Lierre (Hedera helix)
Genévrier commun (Juniperus communis)
sp :(abréviation de species) espèce non précisée.

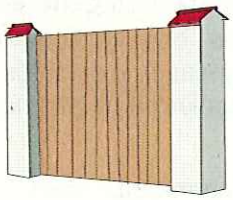
<u>En outre, sont recommandées pour les haies de clôtures :</u>

- alternance de formes et de couleurs,
- utilisation de plusieurs essences (plus de deux)
- similarité entre les haies sur voie, les haies latérales et de fond de parcelles,
- plantation de la végétation de part et d'autre du grillage sur une bande dont la largeur est comprise entre1,60 et 2m.



5.2 <u>Les ouvrages de fermeture recommandés</u>

Les piliers de portail doivent être de même finition que celle des murs.



Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20m et 2m et être soit en lisses horizontales, soit plein à lames verticales, traités à l'identique des menuiseries de la construction ou en vert foncé.

1.1. Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement, dont les normes sont définies ci-après.

2. En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

3. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres, à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

4. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00m,
- largeur : 2,30m,
- dégagement : 6,00m x 2,30m,

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

article A13

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

1. Rappel

Au titre de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte le plan masse des plantations maintenues, supprimées ou créées.

2. Dispositions générales

2.1 Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes (arbres, arbustes). Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses en nombre équivalent.

2.2 Les essences ligneuses recommandées sont les suivantes :

Caduques

Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Amélanchier (Amelanchier ovalis)
Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)
Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
Bouleau (Betula sp)
Bourdaine (Frangula alnus)
Camérisier à balais (Lonicera xulosteum)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)
Charme (Carpinus betulus)
Châtaignier (Castanea sativa)
Chêne sessile (Quercus petraea)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Eglantier (Rosa canina)
Erable champêtre (Acer campestre)
Erable sycomore (Acer speudoplatanus)
Framboisier (Rubus idaeus)
Frêne (Fraxinus excelsior)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Groseillier (Ribes sp)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Merisier (Prunus avium)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)
Noisetier (Corylus avellana)
Peuplier tremble (Populus tremula)
Prunellier (Prunus spinosa)
Ronces (Rubus sp)
Saule blanc (Salix alba)
Saule cendré (Salix cinerea)
Saule marsault (Salix caprea)
Sureau noir (Sambucus nigra)
Troène (Ligustrum vulgare)
Viorne lantane (Virbunum lantana)
Viorne obier (Virbunum opulus)

Persistantes

Buis (Buxus sempervirens)
Houx (Ilex aquifolium)
Genévrier commun (Juniperus communis)

sp :(abréviation de species) espèce non précisée.

3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

3 Possibilités maximales d'occupation du sol

article A14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone N :

les espaces naturels forestiers et les parcs

Le secteur N s'applique sur une grande zone naturelle à dominante boisée du territoire communal. Les secteurs arborés (en partie des parcs) qui entourent les châteaux de Chambergeot et de la Renommière sont aussi couverts par cette zone. Sont accueillis également des équipements publics des haras et un petit complexe restaurant salle de réception. Enfin elle se caractérise d'autre part par la qualité des sites remarquables que sont les reliefs formés de chaos gréseux ce qui a nécessité l'adoption de trois zones.

Secteur Nb

Cette zone Nb comprend les secteurs arborés (en partie des parcs) qui entourent les châteaux de Chambergeot et de la Renommière. Y figurent aussi quelques habitations desservies par la Route des Grandes Vallées et les constructions éparses situées dans le massif forestier des Trois Pignons.

Secteur Nc

Ce secteur regroupe les emprises et les édifices publics ou privés d'exception de la commune (cimetière, déchetterie, équipement d'adduction d'eau potable, haras, petit complexe restaurant salle de réception).

Secteur Ng

Les reliefs gréseux boisés significatifs et non situés dans le secteur domanial, font l'objet d'un zonage Ng qui a pour objectif de protéger leur intégrité.

1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article N1

Occupations ou utilisations du sol interdites

1. Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Toutes les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont interdites.

2.Sont interdits en zone Nb Nc et Ng

Les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :
- pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,

et/ou

- pouvant apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,

et/ou

- qui, par leur taille ou leur organisation, sont incompatibles avec le caractère de la zone.

Les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

Le stationnement des caravanes et des mobil-home visible de l'espace public et l'aménagement des terrains pour leur accueil.

Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article N2

3.Sont interdits en zone Nb et Ng

Les pylônes de radiotéléphonie.

article N2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles R 421-12 du Code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments inclus dans les périmètres identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme en application de l'article R 421-26 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.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23h du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, dans les hypothèses prévues aux articles L.311-1 et suivants du livre III du Code forestier.

2. Sont autorisés dans la zone Nb, excepté dans le périmètre identifié au document graphique au titre de la protection des lisières :

- la reconstruction de constructions existantes détruites en tout ou partie par un sinistre,
- l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du P.L.U. dès lors qu'elle est liée à un usage d'habitation ou/et services ou/et activité artisanale,
- le changement de destination des constructions principales existantes à la date d'approbation du P.L.U. dès lors qu'il est lié à un usage d'habitation ou/et services ou/et activité artisanale,
- les abris de jardins dès lors qu'ils respectent les articles N8, N9 et N10,
- les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à la gestion forestière, aux équipements publics d'infrastructures, liés à la voirie et aux réseaux divers.
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ainsi qu'à la protection des espaces boisés et la conservation des cheminements piétonniers balisés,
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture et forestières,
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la protection des grès prévue ci- dessous point n°5,
- la construction ou l'aménagement des ouvrages nécessaires au fonctionnement des aqueducs de la ville de Paris gérés par la SAGEP.
- les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des constructions conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

3. Sont autorisés dans la zone Nc, excepté dans le périmètre identifié au document graphique au titre de la protection des lisières :

- la reconstruction de constructions existantes détruites en tout ou partie par un sinistre,
- l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du P.L.U. dès lors qu'elle est liée à un usage d'habitation ou/et services ou/et activité artisanale,
- les abris de jardins dès lors qu'ils respectent les articles N8, N9 et N10,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements publics d'infrastructures, liés à la voirie, à la sécurité incendie et aux réseaux divers.
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à la gestion d'une déchetterie.
- les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des constructions conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

4. Sont autorisés en zone Nb Nc et Ng, dans le périmètre identifié au document graphique au titre de la protection des lisières :

- la reconstruction en cas de sinistre,
- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dans les conditions fixées à l'article N9,
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ainsi qu'à la protection des espaces boisés et la conservation des cheminements piétonniers balisés,
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture et forestière,
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul,
- les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures.
- la construction ou l'aménagement des ouvrages nécessaires au fonctionnement des aqueducs de la ville de Paris gérés par la SAGEP.
- les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des constructions conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

5. Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte aux chaos de grès et affleurements présents sur le terrain. Il est interdit de les détruire.
- la construction des équipements publics doit se faire dans le respect de la réglementation édictée au présent PLU.
- les coupes et abattages de bois dans les forêts dont la gestion est régie par le régime forestier ne sont pas soumis à autorisation.
- les secteurs identifiés aux documents graphiques en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés et mis en valeur dans les conditions définies à l'article N13 du présent règlement.

2 Conditions de l'occupation du sol

article N3

Accès et voirie

Pour des raisons de complexité graphique, il n'est pas possible d'extraire de la trame cartographique de la zone N concernée l'ensemble des chemins, allées et sentiers de desserte du massif forestier. **Il est considéré que l'ensemble de la voirie forestière y compris les accès aux constructions est exclu des EBC.** La voirie pourra faire l'objet d'éventuels travaux de renforcement, nécessaires dans le cadre de l'exploitation du massif, de la lutte contre l'incendie, de l'assainissement et contre les dégâts d'érosion.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

article N4

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

Dans le cas où le réseau de distribution d'eau potable est éloigné de la construction à alimenter, alors l'alimentation en eau potable pourra se faire par forage sous réserve de l'autorisation du service compétent.

Assainissement

. eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les constructions ou installations visent :

- les constructions et installations nouvelles,
- les extensions d'une construction ou installation existante,
- les aménagements à l'intérieur d'une construction existante.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des normes sanitaires en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif, dès sa réalisation.

S.A.F.E.L.
02.07.09

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

. 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). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Electricité-télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

article N5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

article N6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

article N7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

article N8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs Nb et Ng

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U doivent être accolées par au moins un de leur coté.

Dans le secteur Nc

Non réglementé.

article N9

Emprise au sol

Dans les secteurs Nb et Ng

La totalité des extensions des bâtiments existants (construction principale et annexe fermée ou non) à la date d'entrée en vigueur du présent P.L.U. ne peut dépasser une emprise au sol de 40m^2 dont 12 m^2 d'emprise au sol maximum pour les abris de jardin.

Dans le secteur Nc

L'emprise au sol des constructions par unité foncière ne peut dépasser 160 m2. Les extensions des constructions existantes dont la superficie dépasse 150 m2 au sol à la date d'approbation du P.L.U. sont limitées à 20% de leur surface initiale dont 12 m2 d'emprise au sol maximum pour les abris de jardin.

article N10

Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Nb et Ng

La hauteur maximale au faîtage à compter du terrain naturel est de 10m. La hauteur maximale au faîtage des annexes est de 5m, excepté pour les abris de jardin dont la hauteur n'excèdera pas 2.50 m au faîtage.

Dans le secteur Nc

Non réglementé.

1. Le bâti

1.1 Dans les secteurs Nb et Ng

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U doivent composer avec le caractère architectural vernaculaire, notamment en ce qui concerne les proportions des volumes, les matériaux, leur couleur et leur mise en œuvre.

1.2 Dans le secteur Nc

Non réglementé.

2. Les clôtures

2.1 Dans les secteurs Nb et Ng

Les haies de thuyas et de cyprès sont fortement déconseillées. Sont fortement déconseillées également les palissades tressées de type « canisses », treillages et assemblage de claies.

Seules sont autorisées les haies de clôture, doublées ou non d'un grillage tendu par montants métalliques (à l'exclusion des poteaux en ciment), vert foncé, sans muret de fondation apparent.

Sont interdits les murs de clôture.

Les haies doivent être constituées d'essences ligneuses locales dont la taille doit être, à terme, inférieure à 2m.

Les essences ligneuses locales pouvant être plantées dans les haies sont les suivantes :

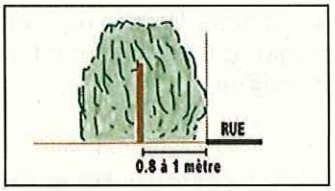
Caduques
Amélanchier (Amelanchier ovalis)
Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)
Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
Bourdaine (Frangula alnus)
Camérisier à balais (Lonicera xulosteum)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)
Charme (Carpinus betulus)
Chêne sessile (Quercus petraea)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Eglantier (Rosa canina)
Erable champêtre (Acer campestre)
Framboisier (Rubus idaeus)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Groseillier (Ribes sp)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)
Noisetier (Corylus avellana)
Prunellier (Prunus spinosa)
Ronces (Rubus sp)
Sureau noir (Sambucus nigra)
Troène (Ligustrum vulgare)
Viorne lantane (Virbunum lantana)
Viorne obier (Virbunum opulus)

Persistantes
Buis (Buxus sempervirens)
Houx (Ilex aquifolium)
Lierre (Hedera helix)
Genévrier commun (Juniperus communis)

sp :(abréviation de species) espèce non précisée.

En outre, sont recommandées pour les haies de clôtures :

- alternance de formes et de couleurs,
- utilisation de plusieurs essences (> 2)
- similarité entre les haies sur voie, les haies latérales et de fond de parcelles,
- plantation de la végétation de part et d'autre du grillage sur une bande dont la largeur est comprise entre1,60 et 2m.

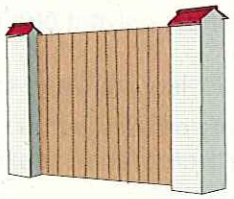


2.2 Dans le secteur Nc
Non réglementé.

3. Les ouvrages de fermeture dans les clôtures

3.1 Dans les secteurs Nb et Ng

Les piliers de portail doivent avoir une finition en harmonie avec celle des murs de la construction.



Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20m et 2m et être soit en lisses horizontales, soit plein à lames verticales, traités à l'identique des menuiseries de la construction ou en vert foncé.

3.2 Dans le secteur Nc
Non réglementé.

article N12

Stationnement

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

S.A.F.E.L.
02.07.09

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs Nb et Ng

1. Rappel

Au titre de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte le plan masse des plantations maintenues, supprimées ou créées.

2. Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol de nature à compromettre le caractère forestier du site est interdite. Ainsi, les plantations ligneuses existantes (arbres, arbustes, arbrisseaux) doivent être maintenues.

Toutefois, leur abattage est possible dans les cas suivants :

- sujets présentant un danger pour les bâtiments existants (en raison notamment de leur trop grande proximité) ou menaçant la sécurité de la circulation sur les voies publiques,
- sujets déficients.

Les sujets doivent être dans la mesure du possible remplacés, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses (arbres, arbustes ou arbrisseaux) en nombre équivalent.
Ces plantations doivent être composées d'essences ligneuses locales et tendrent soit vers un peuplement strict de feuillus, soit vers une prédominance des feuillus sur les résineux.

Les essences ligneuses à planter sont les suivantes :

Caduques
Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)
Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
Charme (Carpinus betulus)
Châtaignier (Castanea sativa)
Chêne sessile (Quercus petraea)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Eglantier (Rosa canina)
Erable champêtre (Acer campestre)
Erable sycomore (Acer speudoplatanus)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Noisetier (Corylus avellana)
Prunellier (Prunus spinosa)
Troène (Ligustrum vulgare)

Persistantes
Pin sylvestre (Pinus sylvestris)

sp :(abréviation de species) espèce non précisée.

3. Périmètre de protection défini sur le plan en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme

A l'intérieur des périmètres repérés aux documents graphiques, y est interdit tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et biologique des milieux (coupes blanches, plantations d'essences exotiques, drainage…).

Dans le secteur Nc

Non réglementé.

3 Possibilités maximales d'occupation du sol

article N14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Annexe 2

Lexique environnemental

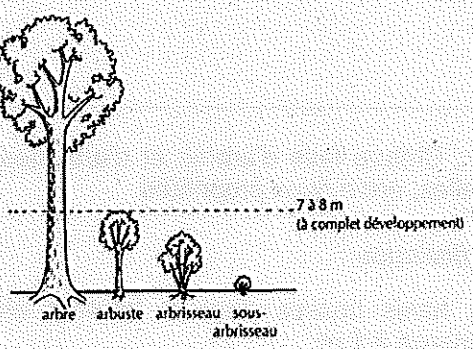
A.

Alignement d'arbres et/ou d'arbustes : Arbres et/ou arbustes plus ou moins serrés entre eux, formant une ligne droite plus ou moins régulière.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime, pouvant dépasser plus de 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Arbrisseau : Végétal ligneux, à tige naturellement ramifiée dès la base et de taille peu élevée (de 1 à 4 mètres de hauteur).

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins quand il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte ou correspondant à un arbre jeune.



Source : Flore Française Forestière . Rameau – 1989.

B.

Bosquet : groupements d'arbres, d'arbustes, d'arbrisseaux et de sous-arbrisseaux.

C.

Caduc, uque : Se dit d'un organe à durée de vie limitée (généralement inférieure à une année), se détachant spontanément à maturité.

Caducifoliée : A feuilles caduques.

Chaos de grès : entassement sans ordonnance de rochers gréseux.

Conifère : Ordre des gymnospermes arborescents souvent résineux, à feuillage généralement persistant et en aiguilles, aux fruits en cônes, tels que les pins, le sapin, l'épicéa. (NB : Les gymnospermes correspondent à un sous-embranchement de plantes, souvent arborescentes, dont les graines nues sont portées sur des écailles ouvertes (pin, if)).

E.

Espèce : Unité fondamentale en taxonomie.

Espèce non locale : Espèce qui se rencontre en dehors d'un lieu ou d'une région donnée.

Espèce locale : Espèce qui se rencontre dans un lieu ou une région donnée.

Essence : Espèce.

F.

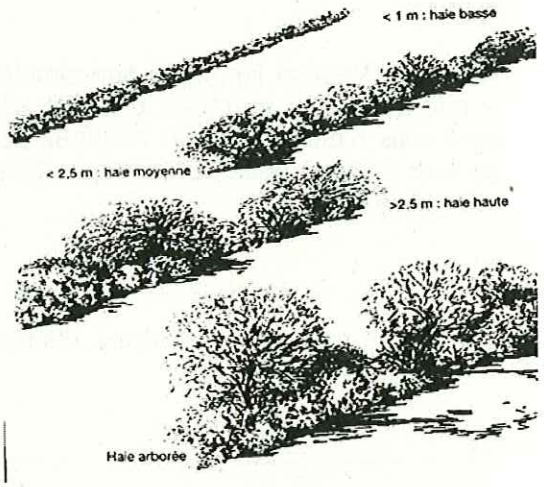
Fruitier : Qui produit des fruits comestibles.

H.

Haie : Clôture faite d'arbres et d'arbustes alignés et qui marque la limite entre deux parcelles, entre deux propriétés.

On distingue :

- les haies basses dont la hauteur est inférieure à 1 m.
- les haies moyennes dont la hauteur est inférieure à 2.5 m.
- les haies hautes dont la hauteur est supérieure à 2.5 m.
- les haies arborées dont la hauteur est supérieure à 4 m.
- les haies taillées qui sont généralement constituées d'une seule espèce d'arbres ou arbustes.
- les haies fleuries composées d'essences florissantes (lilas, spirée...).



Source : La beauté des haies. Jedicke - 1995

- les haies vives qui correspondent en des haies non taillées et sont en harmonie avec le paysage rural environnant. Elles sont composées d'essences ligneuses locales mélangées où chaque arbuste est mis en valeur au bénéfice d'un effet d'ensemble.

Les haies peuvent être constituées d'arbres et d'arbustes qui, grâce à la taille des végétaux, peuvent limiter leur croissance à 2 mètres par exemple. C'est le cas des chênes, du charme, etc....

Exemples de haies :

Mur bahut doublé d'une haie (lierre)



Haie de charmes



I.

Indigène : Cf. espèce locale.

L.

Ligneux : Dont la tige contient suffisamment de faisceaux lignifiés pour devenir résistante (contraire : herbacées).

Locale (essence) : Cf. espèce locale.

M.

Mélangée : Constituée de plusieurs espèces.

Monospécifique : Constituée d'une seule espèce.

N.

Non locale (essence) : Cf. essence non locale.

P.

Plantation : Ensemble de végétaux plantés en un endroit.

R.

Résineux, euse : Qui tient de la résine, qui en produit.

Résineux : Les résineux sont des espèces ligneuses riche en matières résineuses, appartenant à l'ordre des gymnospermes. Les principaux résineux sont des conifères : pin, sapin, épicéa, mélèze, if, cyprès, cèdre, genévrier et thuya. (NB : Les gymnospermes correspondent à un sous-embranchement de plantes, souvent arborescentes, dont les graines nues sont portées sur des écailles ouvertes (pin, if)).

S.

Sempervirente : Se dit d'espèces (surtout ligneuses) dont les feuilles ne tombent pas à la fin de la saison de végétation et restent fonctionnelles pendant plusieurs années.

Sous-arbrisseaux : arbrisseau de taille inférieure à 50 cm dont, dans certains cas, l'extrémité des rameaux herbacés se dessèche l'hiver (ex. bruyère, callune…).

V.

Vergers : Terrain planté d'arbres fruitiers.



Annexe 1

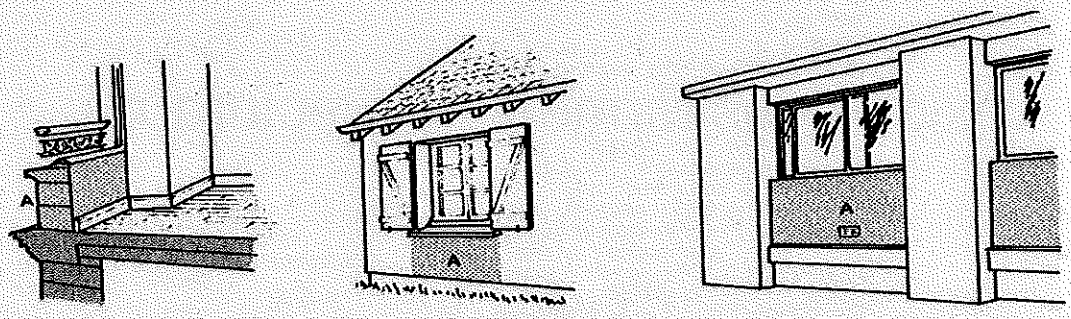
Lexique des termes architecturaux

A.

Abri de jardin : construction annexe servant à l'entreposage du matériel de jardinage.

Alignement : délimitation de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.
Alignement de fait : alignement constaté sur le terrain.

Allège : désigne l'élément mural situé entre le niveau du plancher et l'appui d'une baie.



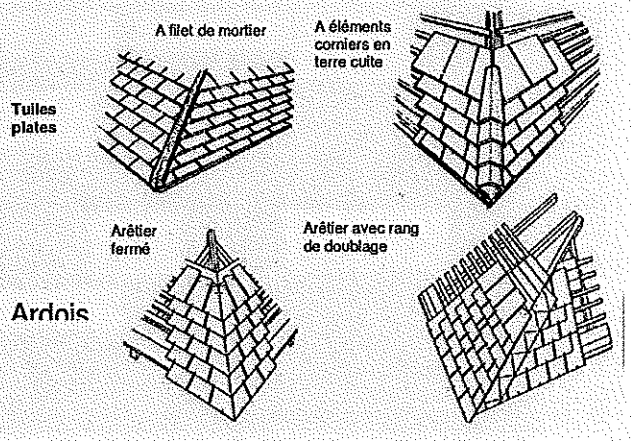
Allèges (A)

« **Annexes :** Constructions non contiguës avec la construction principale et dont l'occupation est liée aux constructions principales. Elles ne permettent pas une occupation de même nature que la construction principale.
Exemple : garage, abri de jardin, resserre, bûcher, cellier, gazebos… »

Appentis : toiture à un seul pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est soutenu par des piliers maçonnés. Par extension, tout bâtiment adossé à une construction plus haute.

Appui de fenêtre : partie inférieure d'une baie, sur laquelle repose la croisée.

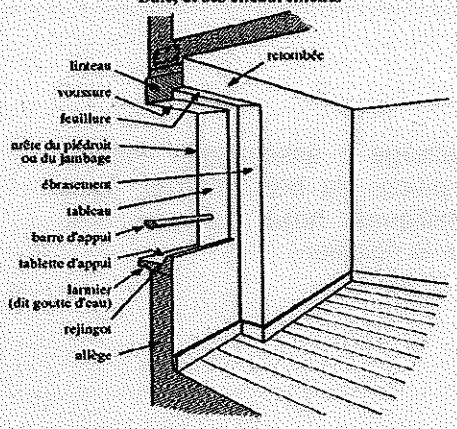
Arêtier : ligne saillante rampante formée par l'intersection de deux versants d'une toiture. En couverture, c'est l'ouvrage qui compose l'étanchéité de la rencontre des deux versants.



B.

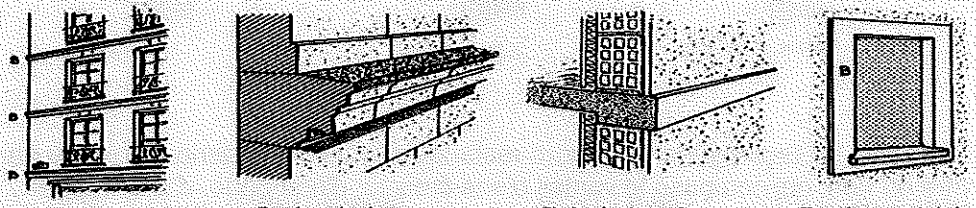
Baie : désigne toute ouverture, fermée ou non, pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux. Elle est dite principale lorsqu'elle concerne une pièce principale et secondaire lorsqu'il s'agit de pièces de passage (salles d'eau, couloirs, escaliers) ou dans le cas d'une pièce principale où la baie est inaccessible.

Baie, et ses encadrements



Bandeau : bande horizontale saillante unie ou moulurée, sur le pourtour d'un bâtiment. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages et rompent la monotonie des façades.

Bandeaux



Bandeaux de façade — Bandeau de pierre protégé par baveite — Chaîne horizontale formant bandeau — Encadrement de baie à bandeau tournant

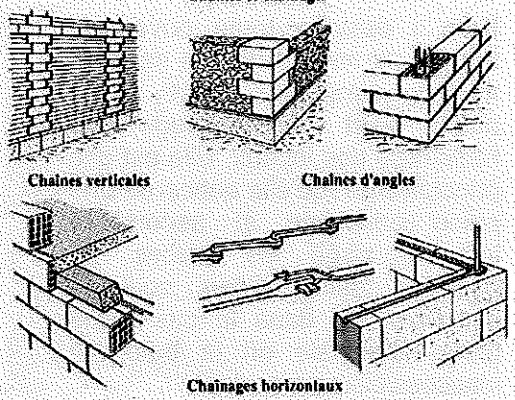
Bardage : revêtement d'un mur extérieur réalisé avec n'importe quel matériau de couverture.

Boisseau : élément manufacturé, creux et superposable par emboîtement, pour la construction des conduits d'évacuation des fumées et gaz résultant d'une combustion.

C.

Chaînage : assemblage linéaire de pièces de bois, pierres, tiges métalliques, noyé dans un mur pour le rigidifier.

Chaines et chaînages

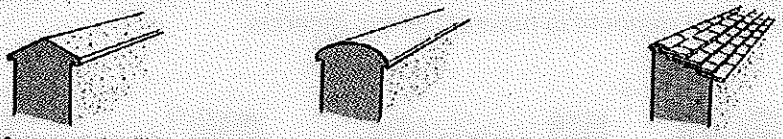


Chaines verticales

Chaines d'angles

Chaînages horizontaux

Chaperon : couronnement d'un mur ou d'un muret favorisant l'écoulement des eaux de pluie de part et d'autre, ou d'un seul côté.



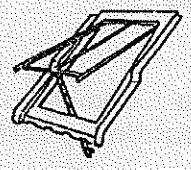
à 2 pentes, en dos-d'âne

bombé, en balut

à une pente

Châssis : de façon générale, cadre rectangulaire de menuiserie mobile ou parfois fixe, vitré ou non, qui compose le vantail d'une croisée, d'une porte, d'une trappe.... Selon le mode de rotation, un châssis mobile est dit basculant, pivotant, à projection ou coulissant. Le châssis de toiture désigne à la fois l'encadrement fixe ou le coffre de lanterneaux, trappes de désenfumage et fenêtres pour toits en pente et leur élément ouvrant.

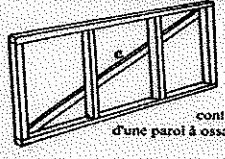
Le châssis à tabatière est un châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute. Il est synonyme de vasistas.



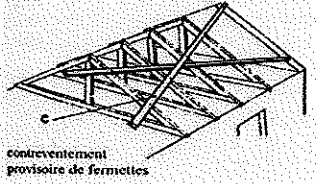
Tabatière

Contrevent : volet en bois ou en métal ouvrant vers l'extérieur d'une croisée. Pièce en bois disposée obliquement dans le sens de la longueur d'un comble pour solidariser la panne faîtière avec la ferme.

exemples de contreventements (C)



contreventement d'une paroi à ossature de bois



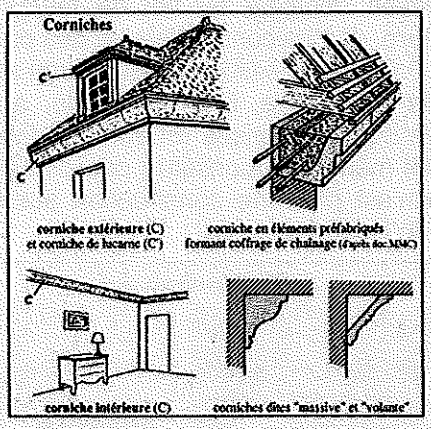
contreventement provisoire de fermettes

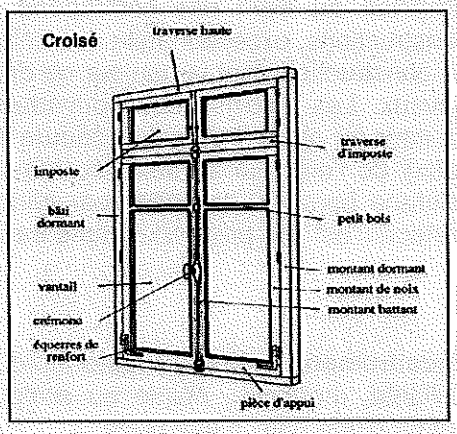
Contreventement : ensemble des liens ou contrevents qui s'opposent à la déformation latérale d'une charpente ou d'une ossature quelconque, en particulier sous l'effet du vent.

Corniche : à l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade. Cf. Illustration ci-dessous.

Couronnement : élément décoratif situé au sommet d'une élévation.

Croisée : ensemble constitué par les vantaux d'une fenêtre ou d'une porte-fenêtre.



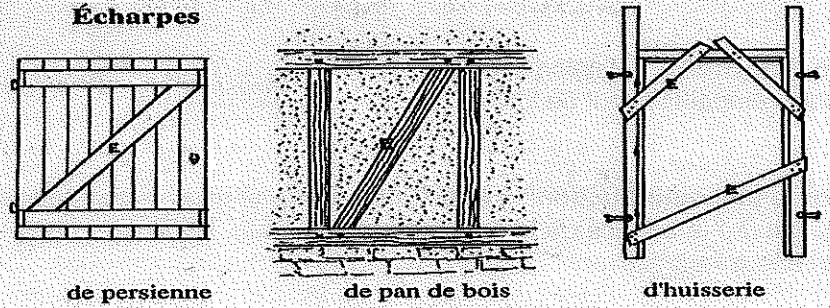


D.

Débord / débordement : saillie par rapport au nu d'une façade.

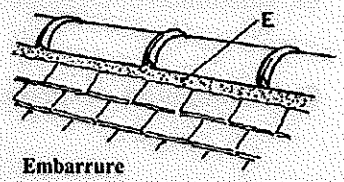
E.

Echarpe : pièce en bois disposée en biais pour servir à la fois de décharge et de contreventement.



Égout (du toit) : partie basse d'un versant de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Embarrure : mortier de calfeutrage entre les tuiles de couverture et les tuiles faîtières, et de jointoiement entre ces dernières.



Embarrure

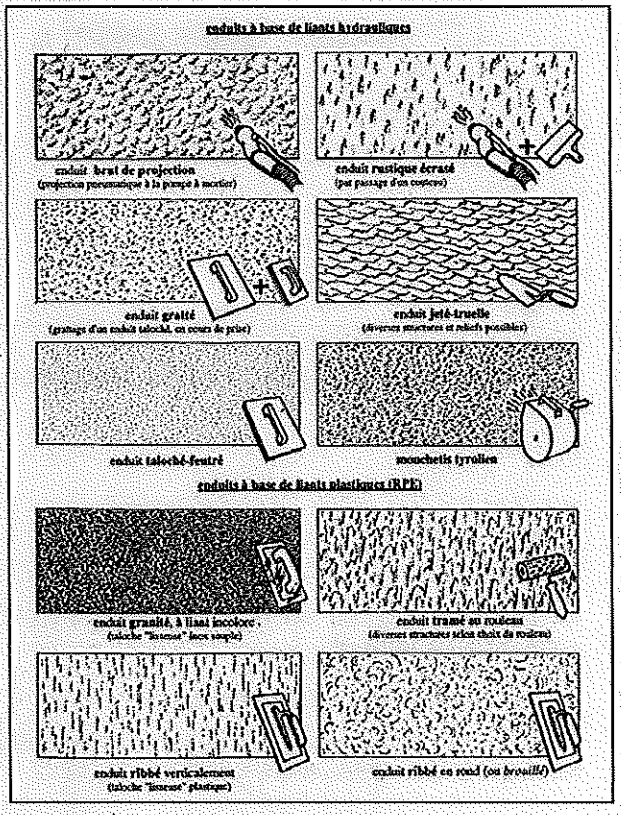
Emprise au sol : Elle correspond à la projection verticale au sol de toutes les constructions, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60m au dessus du sol naturel avant travaux. Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Une terrasse, par elle-même, ne constitue pas de SHOB (surface hors œuvre brute) par conséquent ce n'est pas une construction aussi sa surface n'est pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Encadrement : désigne toute bordure saillante, moulurée, peinte ou sculptée autour d'une baie, d'une porte….

Encuvement : remplissage biais en maçonnerie qui complète et garnit le haut d'un mur gouttereau, entre les chevrons, jusqu'au plan de leur face supérieure.

Enduit : revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries. Cf. Illustration ci-contre.

Engagée (lucarne) : à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout du toit.



Extension d'une construction : Elle doit être contiguë avec la construction existante, et vise à étendre la surface de la construction existante. Il doit être prévu un passage direct de l'une à l'autre.

F.

Façade : se dit du mur situé au-dessous de l'égout du toit par opposition au mur pignon.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Il s'agit également de l'ouvrage de recouvrement étanche du faîte d'une toiture.

Ferme : assemblage de pièces dans un plan vertical, formant l'ossature triangulée d'une charpente.

Finition : désigne l'aspect de surface donné à un revêtement, à un enduit de parement, à un béton apparent, à un marbre, par la dernière opération de sa mise en œuvre.

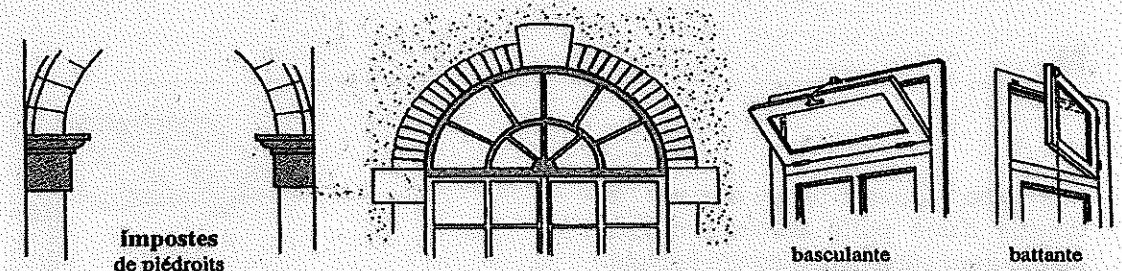
G.

Gratté : aspect de finition d'une façade obtenu en griffant la surface en tous sens avec une taloche à pointe ou avec la tranche d'une truelle.

Gazebos : abri pour spa.

I.

Imposte : partie généralement vitrée, fixe ou mobile, située au-dessus des vantaux d'une baie.



impostes de piédroits (architecture)

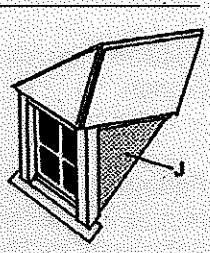
imposte de baie, cintrée, fixe

basculante ou abattante

battante ou tournante

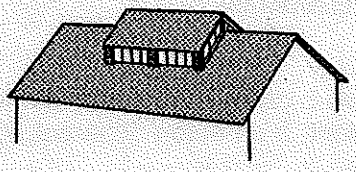
J.

Jouée : paroi qui compose le remplissage latéral d'une lucarne.



L.

Lanterneau : petite lanterne d'éclairement zénithal par la lumière du jour au dessus d'un comble, d'un escalier ou d'une coupole. Partie surélevée d'une charpente ou d'une toiture de hangar, vitrée ou ajourée latéralement pour son aération.



Linteau : traverse reposant sur les deux montants d'une baie, soutenant la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture.



linteau rustique en bois



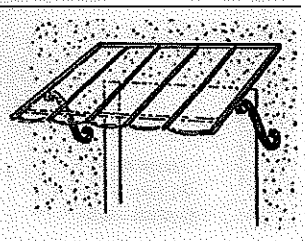
linteau de pierre en batière

Lissé : aspect de finition d'une façade obtenu avec une lisseuse métallique ou avec le dos d'une truelle.

Lucarne : ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée ou d'un perron pour servir d'abri contre la pluie.



Menuiserie : ensemble des ouvrages en bois, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

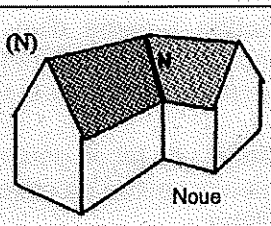
Modénature : proportions et dispositions de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

Mortaisé : dans lequel se trouve une encoche, un évidemment ou une cavité afin d'y loger le côté saillant, de même section d'une autre pièce auquel on l'assemble.

N.

Niveau : synonyme d'étage.

Noue (de toiture) : arête rentrante formée par la rencontre des versants de deux toits.



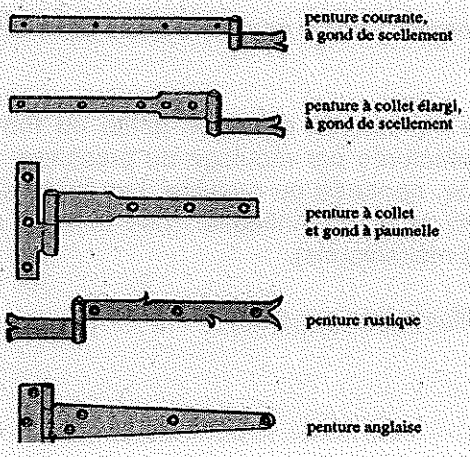
Noue

Nu : plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur ce nu ; il sert de référence aux cotes d'épaisseur de ces éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait.

P.

Parement : de façon générale, face visible d'un élément quelconque. Garnissage en mortier entre les bords externes des tuiles de rive d'une couverture, en l'absence de ruellée ou de solin.

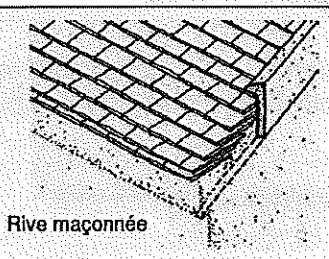
Penture : pièce de ferrure et de pivotement des portes, volets, etc..., composée d'une bande de métal méplat terminée par un enroulement dans lequel pénètre la fiche du gond scellé ou vissé sur un montant dormant.



Pignon : mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

R.

Rive : extrémité latérale d'un pan de toiture, autre que le faîte ou les égouts. Une rive est droite si elle est parallèle à la ligne de plus grande pente et biaise dans le cas contraire.

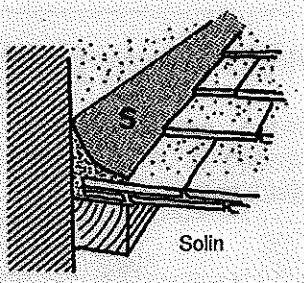

Rive maçonnée

Ruellée : solin de plâtre ou, plus souvent, de mortier en ciment, qui termine la rive d'un pan de toiture.

S.

Saillie : partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Solin : de façon générale, ouvrage longiforme de garnissage ou de calfeutrement, en mortier ou en plâtre.



Solin

Soubassement : partie inférieure d'un mur.

Souche (de cheminée) : partie hors comble d'un conduit de fumée en maçonnerie.

T.

Trumeau : pan de mur situé entre deux baies de même niveau.

Tuile : plaquette rigide de petite ou moyenne dimension, constituée d'une matière manufacturée par moulage ou pressage, et généralement cuite. Elle peut être plane, cintrée, nervurée ou ondulée. Les tuiles sont utilisées comme matériau de couverture depuis la haute Antiquité. (Les tuiles à emboîtement sont communément appelées tuiles mécaniques).

(Cf. Illustration page 93)

U.

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelle contiguës appartenant à un même propriétaire.

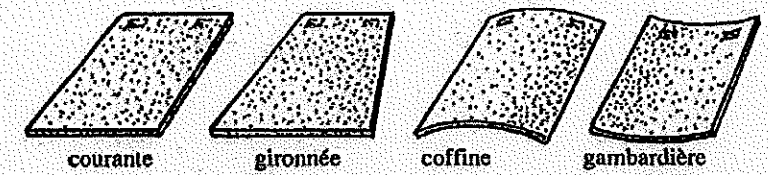
V.

Vantail : Panneau plein ou ajouré d'une porte, d'une croisée, d'un volet, d'une grille, etc..En général mobile, il peut également être fixe.

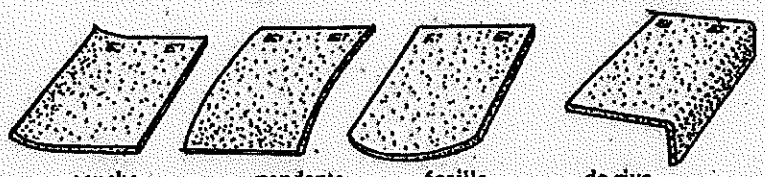
Verrière : châssis vitré.

Versant : pente d'une toiture.

tuiles plates

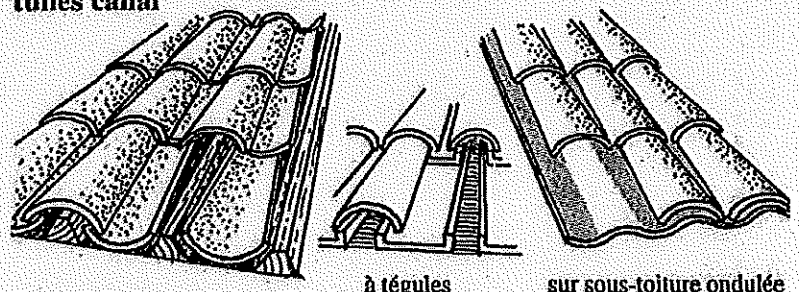


courante | gironnée | coffine | gambardière



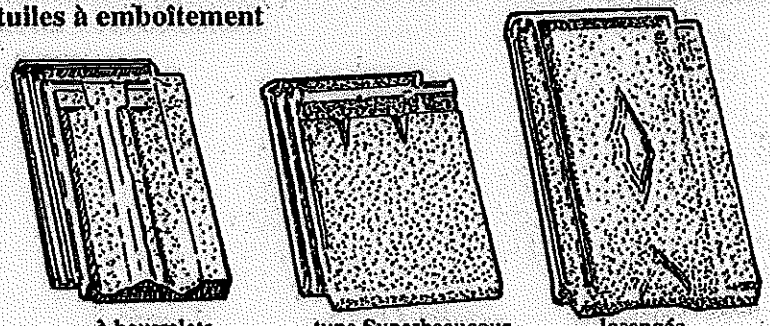
gauche | pendante | écaille | de rive

tuiles canal

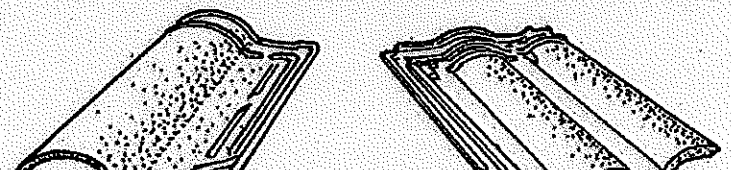


traditionnelle, sur tasseaux | à tégules romaines | sur sous-toiture ondulée (sans tuiles de courant)

tuiles à emboîtement

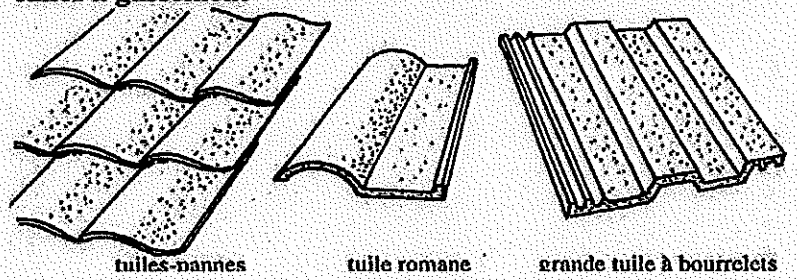


à bourrelets | type Superbeaucour | losangée



modèles de tuiles romanes simple et double, à emboîtement

tuiles à glissement



tuiles-pannes | tuile romane | grande tuile à bourrelets

VU POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

Annexe 3

Textes réglementaires mentionnés

CODE DE L'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Art. *R. 123-1. – Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L. 145-3 et au troisième alinéa de l'article L. 145-5.

Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

"Art. *R. 123-2. – Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Art. R*123-2-1 - Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des

JUIN 2010

secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.

"Art. *R. 123-3. - Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Article R*123-3-1 - Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Article R*123-3-2 - Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L. 123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques.

"Art. *R. 123-4. - Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

"Art. *R. 123-5. Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

"Art. *R. 123-6. Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme

"Art. *R. 123-7. Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SAFER
02/07/09

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

"Art. *R. 123-8 Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

"Art. *R. 123-9 Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

Article R*123-10 - Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

SAFER
02 07 09

Article R*123-10-1 - 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.

"Art. *R. 123-11. - Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

"Art. *R. 123-12. Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;

b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

"Art. *R. 123-13. Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

2. Les zones d'aménagement concerté ;

3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;

6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;

8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;

9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;

10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;

12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

SAFEGE
02/07/09

13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;

14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

"Art. *R. 123-14 Les annexes comprennent à titre informatif également :

1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;

2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;

3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

4° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;

5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;

7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;

8° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural ;

9° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.

Espaces boisés

Art. L. 130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Permis de construire

Art. L. 421-1 Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Article L421-2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Article L421-3 - Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article L421-4 - Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Article L421-5 - Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

a) De leur très faible importance ;

b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;

c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;

d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Permis de démolir

Article R*421-26 - Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Clôtures

Article R*421-12 - Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Règles générales de l'urbanisme

Article R111-2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R*111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 - 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.

Instruction

Article L423-1 - Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont présentées et instruites dans les conditions et délais fixés par décret en Conseil d'Etat.

Aucune prolongation du délai d'instruction n'est possible en dehors des cas et conditions prévus par ce décret.

Pour l'instruction des dossiers d'autorisations ou de déclarations prévus au présent titre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.

CODE FORESTIER

Art. L. 311-1 - Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

