



PLAN
LOCAL
d'**U**RBANISME

MODIFICATION N°2

REGLEMENT

2

PLU approuvé par délibération en date du : 21 mars 2013

Modification n°1 approuvée le : 29 juin 2017

Modification n°2 approuvée le :

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Zone Ua	11
Zone Ub	25
Zone Uc	40
Zone Ud	54
Zone Ue	68
Zone Uf	77
Zone Ux	86
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	95
Zone 2AU	98
Zone 2AUx	101
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	104
Zone A	106
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	115
Zone N	117
Zone N (STECAL)	126
Annexes	134

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **PERTHES EN GATINAIS** située dans le département de la SEINE ET MARNE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. : 1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme.

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°6 du présent P.L.U..

3 - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment:

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4 - la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

5 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France approuvé le 26 avril 1994 qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1. du Code de l'Urbanisme. 6 - la loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville). 7 – la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995. 8 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 9 – la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 10 – la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. 11 – les lois relatives à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et du 1^{er} août 2003. 12 – la loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003. 13 – la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006. 14 – la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009 15 - la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août

16 – la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle II...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n°4 du dossier.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- -la zone **Ua** référée au plan par l'indice Ua,
- -la zone **Ub** référée au plan par l'indice Ub,
- -la zone **Uc** référée au plan par l'indice Uc,
- -la zone **Ud** référée au plan par l'indice Ud,

- -la zone **Ue** référée au plan par l'indice Ue,
- -la zone **Uf** référée au plan par l'indice Uf,
- -la zone **UX** référée au plan par l'indice UX,

3 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- -la zone **2AU** référée au plan par l'indice 2AU,
- -la zone **2AUX** référée au plan par l'indice 2AUX,

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont:

- **la zone Aa** référée au plan par l'indice Aa,
- **la zone Ab** référée au plan par l'indice Ab,
- **la zone Ac** référée au plan par l'indice Ac,
- **la zone Atvb** référée au plan par l'indice Atvb,
- la zone **Azh** référée au plan par l'indice Azh

5 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- -la zone **N** référée au plan par l'indice N,
- -la zone **Ntvb** référée au plan par l'indice Ntvb,
- -la zone **Na** référée au plan par l'indice Na,
- -la zone **Nb** référée au plan par l'indice Nb,
- -la zone **Nc** référée au plan par l'indice Nc,
- -la zone **Nd** référée au plan par l'indice Nd,
- La zone **Nzh** référée au plan par l'indice Nzh

6- Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Desserte et accès

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 – - Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres et plantations

Article 14 - - Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Article 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

7- Lexique :

Un certain nombre de termes utilisés font l'objet d'une définition réglementaire inscrite dans le lexique présenté en pièce 5.2 du présent règlement.

8 - Illustration

Conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, les éléments graphiques ou figuratifs compris dans la partie écrite du règlement n'ont qu'une valeur strictement informative dépourvue de caractère contraignant.

ARTICLE 4 – SERVITUDES D'URBANISME

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- des espaces boisés classés,
- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- de localiser des secteurs délimités dans lesquels un pourcentage de logements peut être affecté à des logements locatifs.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.L.U., peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol, aux termes des articles L. 130-1, L.123.1 5 et L.123-2 du code de l'urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone Ua

Caractère de la zone :

La zone Ua correspond au noyau villageois ancien du cœur de bourg de Perthes. Cette zone se caractérise par un bâti ancien, le plus souvent alignement des voies et emprises publiques, un caractère minéral marqué.

Cet espace participe à la mixité fonctionnelle de la commune en regroupant à la fois des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs, des commerces et des services.

Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Le long des canalisations de gaz :

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250

- Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300

- Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Le long des canalisations de gaz, le document graphique N°4 pour des raisons de lisibilité fait seulement apparaître la zone IRE.

Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative et qu'il n'y ait pas d'incompatibilité avec la sécurité et la salubrité :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité située sur la même unité foncière.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient le complément d'une exploitation agricole existante située sur la même unité foncière.
- L'aménagement et l'extension à destination d'habitat des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale :

En cas de changement de destination, les destinations des surfaces à rez de chaussée sur rue dans une profondeur de 10 mètres minimum, mesurée par rapport à l'alignement, doivent être affectées :

- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux

- aux services publics ou d'intérêt collectif

Ua 3 - Desserte et Accès

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

Par ailleurs ces voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble (ou de l'installation) envisagé. **De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants**

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements

La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ua 4 - Desserte par les réseaux

Rappel :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

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.

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre

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

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

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

3) Autres réseaux (Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques)

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

Les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à mentionner dans un autre article)

Ua 5 - Superficie minimale des terrains

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

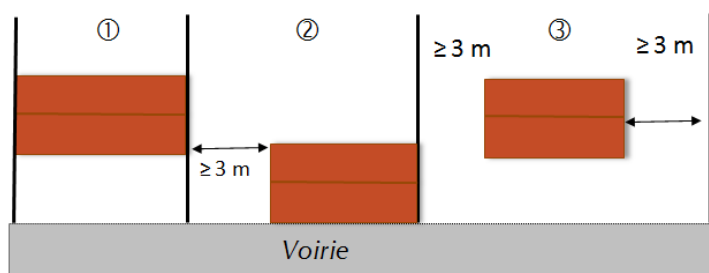
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

- Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres

Les piscines devront obligatoirement être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règle

Ua 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone

Cette règle ne s'applique pas :

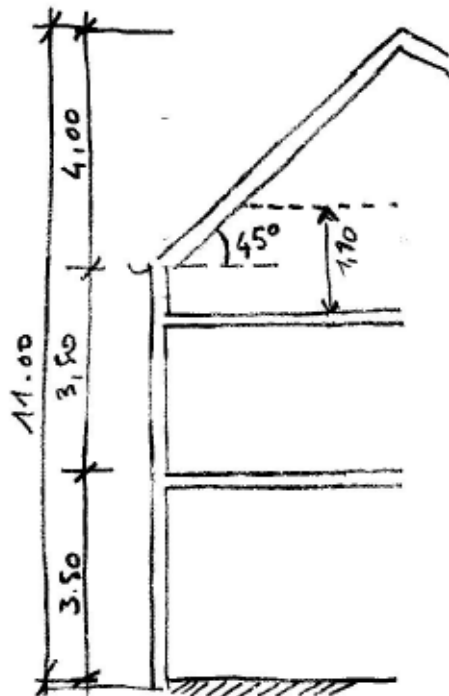
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

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

Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit du milieu de la façade, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.

La hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage et à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

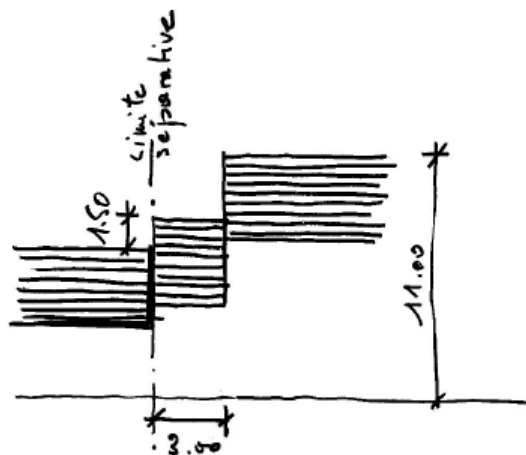


La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage et à 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, au-delà d'une profondeur de 30 m mesurée à partir de l'alignement.

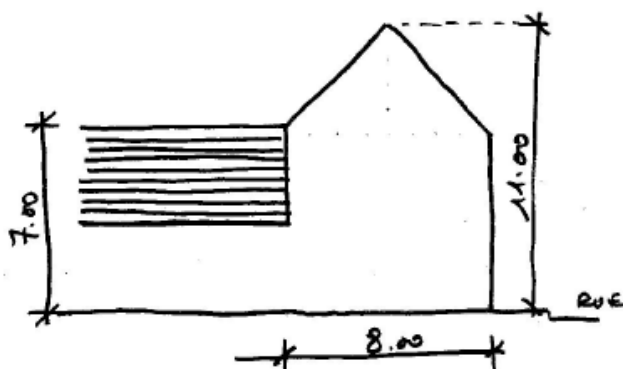
Cependant,

Dans le cas d'une construction nouvelle implantée en limite séparative sa hauteur sera limitée de la façon suivante :

- Soit, il existe une construction implantée sur la même limite séparative, la hauteur de la nouvelle construction peut au maximum être supérieure de 1,50 m à la hauteur de la construction existante sur une épaisseur de 3 m minimum, sans toutefois dépasser 11 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit.



- Soit, en l'absence de construction implantée en limite séparative et au-delà d'une profondeur de 8 m mesurée à partir de l'alignement, la hauteur au faîtage de la construction implantée en limite séparative est limitée à 7 m.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter sa hauteur.

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, pour les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3,50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1er étage.

Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Toitures

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

- Les combles des constructions principales et des constructions annexes dont la hauteur totale excède 3,50 mètres seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° et ne comporteront aucun débord sur les pignons.

- Toutefois les débords sur les pignons sont admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte

- L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes à deux ou trois versants dont la hauteur doit être supérieure à la largeur ou par des châssis de toit encastrés, sans aucune saillie, posés sur une même ligne horizontale. Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) qui peuvent avoir un toit à un seul pan et pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de teintes terres cuites vieilles et nuancées (à l'exclusion du brun uni et du jaune) de dimension 65/80 par m², sans débordements en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat

- L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau, il en est de même pour les bâtiments dont les toitures sont recouvertes par des tuiles d'un gabarit supérieur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m² et leur hauteur au faitage inférieure à 3m.

- aux structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

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

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.

Toutefois, les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :

- sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture.

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être implantés avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public. Les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres ... doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les clôtures

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

La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical « à la parisienne ». La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 80 centimètres Les clôtures sur rue constitués d'éléments à claire voie en bois ou en pvc ne sont pas autorisées.

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

Les murs de clôture plein en maçonnerie devront pas excéder 30 % du linéaire total de la clôture et devront être recouverts d'un chapeutage en tuile plates 60/65 tuiles au m².

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Clôture le long du domaine public ; Les murs de clôture plein en maçonnerie ne sont pas autorisés ...

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

Ua 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

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

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

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 6 mètres
- largeur de la place : 3 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le décompte des emplacements de stationnement du projet.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, et au minimum deux places de stationnement par logement.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux :

- Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

- Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

Le stationnement des vélos

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
 - Dans les bâtiments neufs à usage de bureau, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.
 - Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être entièrement perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

Ua 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre.

Espaces boisés classés :

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

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7°(L.151-22 nouveau code) du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les

coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à 1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie.

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

La plantation de résineux n'est pas autorisée

Pour le choix des végétaux, le pétitionnaire peut s'appuyer sur la liste des végétaux de référence préconisée par le PNR du Gâtinais Français

Ua 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Ua 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

Ua 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de

communications électroniques

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Zone Ub

Caractère de la zone :

La zone Ub correspond essentiellement aux extensions urbaines de la deuxième moitié du 20ème siècle du village.

Elle comprend un secteur **Ub1**, situé au sud-est du bourg à côté du collège, comprenant de nombreux boisements versés en espaces boisés classés sur le document graphique. Son développement devra être très modéré pour conserver le caractère boisé et jardiné de ce secteur qui en fait son agrément.

Ub 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Le long des canalisations de gaz :

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements

recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250

- Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300

- Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Le long des canalisations de gaz, le document graphique N°4 pour des raisons de lisibilité fait seulement apparaître la zone IRE.

Ub 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative et qu'il n'y ait pas d'incompatibilité avec la sécurité et la salubrité :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité située sur la même unité foncière.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient le complément d'une exploitation agricole existante située sur la même unité foncière.
- L'aménagement et l'extension à destination d'habitat des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Ub 3 - Desserte et Accès

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

Par ailleurs ces voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble (ou de l'installation) envisagé. **De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants**

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements.

La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ub 4 - Desserte par les réseaux

Rappel :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

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.

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux usées :

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

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

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

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

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

3) Autres réseaux (Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques)

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

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à mentionner dans un autre article)

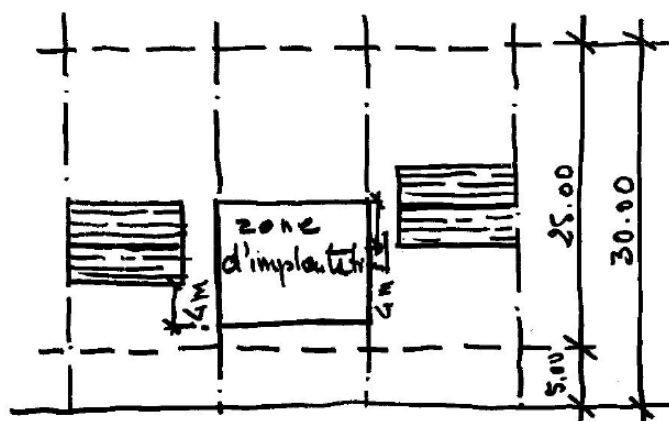
Ub 5 - Superficie minimale des terrains

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant :

- un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- - un distance maximum de 4 m par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.



Toutefois Le long des voies bordées par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique :

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné, peuvent être implantées au-delà.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone Ub

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant un retrait au moins égal à :

- dans le cas de façade aveugle, à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

- dans le cas de façade comportant une ou des baies, un minimum de 5 m.

Constitue un mur aveugle, un mur qui ne comprend pas de baie (fenêtre, porte...). Toutefois ne sont pas considérés comme une baie :

- les briques et pavés de verre translucides, et les châssis translucides et fixes.

- les ouvertures situées à plus de 2.60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres

Les piscines devront obligatoirement être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

Secteur Ub1

Toutes les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 m des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règles pour les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Les annexes à la construction principale si elles ne sont pas accolées doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres.

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

Ub 9 - Emprise au sol des constructions

Zone Ub :

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **40 %** de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 500m², l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40% de 500 m², et à 10% de la superficie restante de l'unité foncière, comprise dans la zone.

Secteur Ub1 : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **10 %** de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

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

Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit du milieu de la façade, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.

La hauteur des constructions est limitée à **9 m**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter sa hauteur.
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade;

- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Façade

- La façade principale sur rue doit avoir une largeur supérieure à la hauteur de la façade à l'égout du toit et à l'acrotère.
- La hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture, en cas de toiture à pente.

Toitures

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

- Les combles des constructions principales et des constructions annexes dont la hauteur totale excède 3,50 mètres seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° et ne comporteront aucun débord en façade et sur les pignons.

- les toitures en mansarde « à la Française » sont interdites

- Toutefois les débords sur les pignons sont admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

- L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes à deux ou trois versants dont la hauteur doit être supérieure à la largeur ou par des châssis de toit encastrés, sans aucune saillie, posés sur une même ligne horizontale. Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.

- Les lignes de faitage doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) qui peuvent avoir un toit à un seul pan et pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de teintes terres cuites vieillies et nuancées (à l'exclusion du brun uni et du jaune) de dimension 65/80 par m², sans débordements en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat

- L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau, il en est de même pour les bâtiments dont les toitures sont recouvertes par des tuiles d'un gabarit supérieur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m² et leur hauteur au faitage inférieure à 3m.

- aux structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

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

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.

Toutefois, les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :

- sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture.

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être implantés avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public. Les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres ... doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les clôtures

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

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres à l'exception des éléments de composition (piliers portail,..) pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée.

- La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie (plantée sur le terrain privé) ou de plantes grimpantes.

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

Clôture le long du domaine public ; Les murs de clôture plein en maçonnerie ne sont pas autorisés ...

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

Dans la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m, excepté pour les clôtures le long du domaine autoroutier. Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien de la rivière Ecole et du Ru du Rebais.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1 5° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

Ub 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 6 mètres
- largeur de la place : 3 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le décompte des emplacements de stationnement du projet. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat

- Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, et au minimum deux places par logement.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux :

- Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

- Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

Le stationnement des vélos

• Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de

stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge **des** véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
 - Dans les bâtiments neufs à usage de bureau, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.
 - Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être entièrement perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

Ub 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

Espaces boisés classés :

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

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7°(L.151-22 nouveau code) du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux

humides.

Dans la zone Ub : Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre.

Dans la zone Ub1 :

Au moins 70 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre.

Dans les zones Ub et Ub1 :

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les arbres de haute tige existants **doivent** être maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à 1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie.

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

La plantation de résineux n'est pas autorisée

Pour le choix des végétaux, le pétitionnaire peut s'appuyer sur la liste des végétaux de référence préconisée par le PNR du Gâtinais Français

Ub 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Ub 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

Ub 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

Zone Uc

Caractère de la zone :

La zone Uc correspond aux parties bâties anciennes des hameaux de La Planche et du Monceau de Perthes.

Uc 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Le long des canalisations de gaz :

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250

- Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300

- Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Le long des canalisations de gaz, le document graphique N°4 pour des raisons de lisibilité fait seulement apparaître la zone IRE.

Uc 2 - occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative et qu'il n'y ait pas d'incompatibilité avec la sécurité et la salubrité :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité située sur la même unité foncière.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient le complément d'une exploitation agricole existante située sur la même unité foncière.
- L'aménagement et l'extension à destination d'habitat des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Uc 3 - Desserte et Accès

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

Par ailleurs ces voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble (**ou de l'installation**) envisagé. De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements.

La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Uc 4 - Desserte par les réseaux

Rappel :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

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.

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux usées :

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

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

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

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

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

3) Autres réseaux (Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques)

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

réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à mentionner dans un autre article)

Uc 5 - Superficie minimale des terrains

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Concernant les terrains nus au moment de l'approbation du présent document, l'implantation en retrait est autorisée, toutefois l'implantation à l'alignement pourra être imposée pour des motifs de qualité urbaine, paysagère ou de bonne intégration architecturale du projet

Le long des voies bordées par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique :

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de **30 m** de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné, peuvent être implantées au-delà.

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais)

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

l'urbanisme)

Ces règles ne s'appliquent pas :

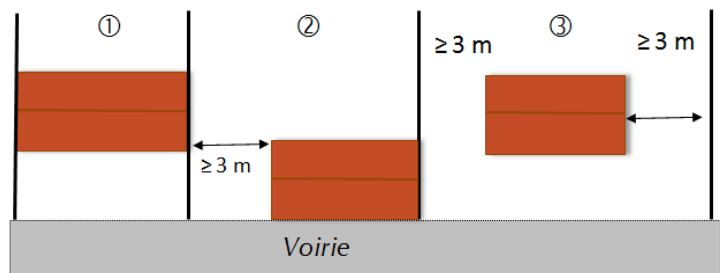
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

- Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais)

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres

Les piscines devront obligatoirement être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règles pour les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Les annexes à la construction principale si elles ne sont pas accolées doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres.

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

Uc 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30 %** de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Aux piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

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

Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit du milieu de la façade, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.

La hauteur des constructions est limitée à **9 m**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter sa hauteur.
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Toitures

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

- Les combles des constructions principales et des constructions annexes dont la hauteur totale excède 3,50 mètres seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° et ne comporteront aucun débord sur les pignons.

- Toutefois les débords sur les pignons sont admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte

- L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes à deux ou trois versants dont la hauteur doit être supérieure à la largeur ou par des châssis de toit encastrés, sans aucune saillie, posés sur une même ligne horizontale. Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) qui peuvent avoir un toit à un seul pan et pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée s'ils leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de teintes terres cuites vieillies et nuancées (à l'exclusion du brun uni et du jaune) de dimension 65/80 par m², sans débordements en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat

- L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau, il en est de même pour les bâtiments dont les toitures sont recouvertes par des tuiles d'un gabarit supérieur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m² et leur hauteur au faitage inférieure à 3m.

- aux structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

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

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.

Toutefois, les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :

- sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs

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

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

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être implantés avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public. Les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres ... doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les clôtures

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

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres à l'exception des éléments de composition (piliers portail,..) pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Les murs pleins sont interdits en façade sur rue, sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs pleins préexistants.

- La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie (plantée sur le terrain privé) ou de plantes grimpantes.

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

Clôture le long du domaine public ; Les murs de clôture plein en maçonnerie ne sont pas autorisés ...

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

Uc 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement

qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

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

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

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 6 mètres
- largeur de la place : 3 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le décompte des emplacements de stationnement du projet.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat

- Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction et au minimum deux places par logement.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux :

- Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

- Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

Le stationnement des vélos

• Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage de bureau, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être entièrement perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

Uc 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

Espaces boisés classés :

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

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7°(L.151-22 nouveau code) du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les arbres de haute tige existants **doivent** être maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à 1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie.

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

La plantation de résineux n'est pas autorisée

Pour le choix des végétaux, le pétitionnaire peut s'appuyer sur la liste des végétaux de référence préconisée par le PNR du Gâtinais Français

Uc 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Uc 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

Uc 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Zone Ud

Caractère de la zone :

La zone Ud correspond aux extensions récentes des hameaux

Ud 1 – Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Le long des canalisations de gaz :

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250

- Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300

- Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Le long des canalisations de gaz, le document graphique N°4 pour des raisons de lisibilité fait seulement apparaître la zone IRE.

Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative et qu'il n'y ait pas d'incompatibilité avec la sécurité et la salubrité :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité située sur la même unité foncière.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient le complément d'une exploitation agricole existante située sur la même unité foncière.
- L'aménagement et l'extension à destination d'habitat des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Ud 3 - Desserte et Accès

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Par ailleurs ces voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble (ou de l'installation) envisagé. De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour

la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements.

La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ud 4 - Desserte par les réseaux

Rappel :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

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.

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux usées :

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

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

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

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

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

3) Autres réseaux (Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques)

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

Les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à mentionner dans un autre article)

Ud 5 - Superficie minimale des terrains

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière. Dans le cas contraire elles doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 m.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Le long des voies bordées par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique :

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de **30 m** de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné, peuvent être implantées au-delà.

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais)

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant un retrait au moins égal à :

- dans le cas de façade aveugle, à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).
- dans le cas de façade comportant une ou des baies, un minimum de 5 m, mesurée à partir du sol naturel.

Constitue un mur aveugle, un mur qui ne comprend pas de baie (fenêtre, porte...). Toutefois ne sont pas considérés comme une baie :

- les briques et pavés de verre translucides, et les châssis translucides et fixes.
- les ouvertures situées à plus de 2.60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages.

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais)

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres

Les piscines devront obligatoirement être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règles pour les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Les annexes à la construction principale si elles ne sont pas accolées doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres.

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

Ud 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 500m², l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 30% de 500 m², et à 10% de la superficie restante de l'unité foncière, comprise dans la zone.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

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

Ud 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit du milieu de la façade, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.

La hauteur des constructions est limitée à **9 m**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter sa hauteur.

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ud 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Façade

- La façade principale sur rue doit avoir une largeur supérieure à la hauteur de la façade à l'égout du toit et à l'acrotère.
- La hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture, en cas de toiture à pente.

Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les combles des constructions principales et des constructions annexes dont la hauteur totale excède 3.50 mètres seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° et ne comporterons aucun débord en façade et sur les pignons.
- Toutefois les débords sur les pignons sont admis en cas de rénovation d'une toiture qui en

comporte

- L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes à deux ou trois versants dont la hauteur doit être supérieure à la largeur ou par des châssis de toit encastrés, sans aucune saillie, posés sur une même ligne horizontale. Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.

- Les lignes de faitage doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) qui peuvent avoir un toit à un seul pan et pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de teintes terres cuites vieillies et nuancées (à l'exclusion du brun uni et du jaune) de dimension 65/80 par m², sans débordements en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat

- L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau, il en est de même pour les bâtiments dont les toitures sont recouvertes par des tuiles d'un gabarit supérieur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m² et leur hauteur au faitage inférieure à 3m.

- aux structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

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

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.

Toutefois, les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :

- sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs

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

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

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être implantés avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public. Les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres ... doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les clôtures

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

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres à l'exception des éléments de composition (piliers portail,..) pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Les murs pleins sont interdits en façade sur rue, sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs pleins préexistants.

- La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie (plantée sur le terrain privé) ou de plantes grimpantes.

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

Clôture le long du domaine public ; Les murs de clôture plein en maçonnerie ne sont pas autorisés.

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

Ud 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

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

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

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 6 mètres
- largeur de la place : 3 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le décompte des emplacements de stationnement du projet.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Constructions ou aménagement des constructions existantes à destination d'habitat

- Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction et au minimum deux places par logement.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux :

- Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

- Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

Le stationnement des vélos

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
 - Dans les bâtiments neufs à usage de bureau, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.
 - Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être entièrement perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

Ud 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

Espaces boisés classés :

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

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7°(L.151-22 nouveau code) du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au

traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre===== ;

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les arbres de haute tige existants **doivent** être maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à 1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie.

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

La plantation de résineux n'est pas autorisée

Pour le choix des végétaux, le pétitionnaire peut s'appuyer sur la liste des végétaux de référence préconisée par le PNR du Gâtinais Français

Ud 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Ud 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

Ud 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et

aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Zone Ue

Caractère de la zone :

La zone Ue recouvre les emprises des équipements publics existants et des terrains voués à l'implantation d'équipements collectifs. Elle est concernée par l'orientation d'aménagement « cœur de village »

Elle est située en entrée du village de part et d'autre de la route de Chailly en Bière.

La principale occupation ou utilisation du sol autorisée est :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation de l'îlot de la mairie, une orientation d'aménagement a été élaborée afin de préserver les conditions optimum de son urbanisation future.

L'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales des zones Ue et Uf replacées dans le contexte du centre du bourg élargi, ce qui concerne aussi les zones Ua et Ub.

Ue 1 – Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Ue2.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Ue 3 - Desserte et Accès

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Par ailleurs ces voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble (ou de l'installation) envisagé. De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements. La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ue 4 - Desserte par les réseaux

Rappel :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

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.

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux usées :

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

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

pour être reçues.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

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

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

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

3) Autres réseaux (Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques)

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

Les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à mentionner dans un autre article)

Ue 5 - Superficie minimale des terrains

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprises ou d'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

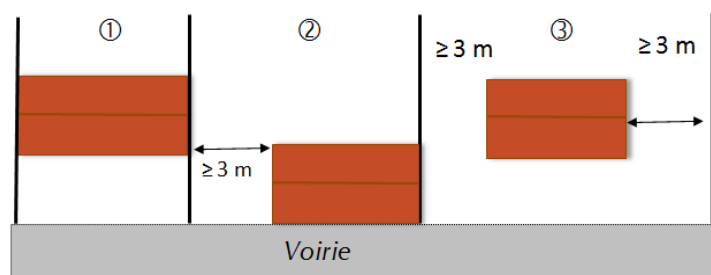
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

- Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais)

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 2.50 mètres

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règles

Ue 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles

Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles

Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;

- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public, les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les clôtures

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

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Ue 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

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

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

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 6 mètres
- largeur de la place : 3 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux :

- Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Le stationnement des vélos

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Dans les bâtiments neufs à usage de bureau, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être entièrement perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

Ue 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

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

L'aménagement des espaces verts et leur plantation se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».

Ue 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Ue 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

Ue 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Zone Uf

Caractère de la zone :

C'est un secteur déjà bâti dans lequel réside encore de nombreuses possibilités de construction au regard de sa situation au centre du bourg. C'est pourquoi pour préserver ce potentiel dans l'attente de la réalisation des études d'un projet visant à conforter le centre bourg la zone Uf a été créée. Elle permet l'évolution des constructions existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone Uf recouvre un des secteurs de développement de la commune. Cet ensemble regroupe de nombreux équipements communaux. Certains d'entre eux nécessitent soit un agrandissement, une réhabilitation lourde, voire une reconstruction. La commune a déjà acquis des terrains dans ce secteur en prévision de ces restructurations.

La zone Uf est destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux et des équipements publics.

Dans l'attente de l'élaboration d'un projet précis, le règlement de la zone Uf ne permet que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cadre de l'orientation d'aménagement. Pour la réalisation d'un projet alliant la diversité des fonctions d'un centre village une modification ou une révision du PLU sera nécessaire.

L'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone Uf replacées dans le contexte du centre bourg élargi.

Uf 1 – Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Uf 2.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Uf 2.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Uf 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».
- Les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».
-
-

Uf 3 - Desserte et Accès

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

Par ailleurs ces voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble (ou de l'installation) envisagé. **De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants**

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements

La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Uf 4 - Desserte par les réseaux

Rappel :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

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.

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux usées :

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

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

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

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

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

3) Autres réseaux (Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques)

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

Les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à mentionner dans un autre article)

Uf 5 - Superficie minimale des terrains

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Uf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul de 3 m par rapport aux limites d'emprises ou d'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

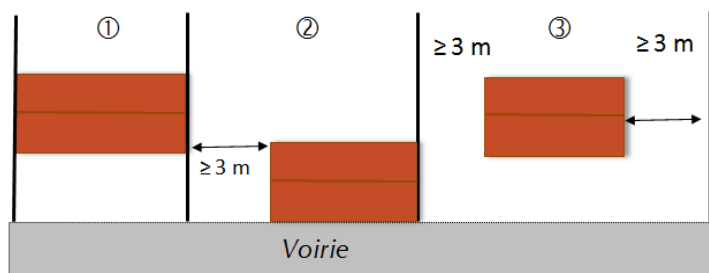
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Uf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

- Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Uf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règles

Uf 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles

Uf 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au droit du milieu de la façade, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.

La hauteur des constructions est limitée à **9 m**.

Uf 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Parements extérieurs

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

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

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public, les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les clôtures

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

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Uf 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

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

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

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 6 mètres
- largeur de la place : 3 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat

- Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction et au minimum deux places par logement.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Le stationnement des vélos

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être entièrement perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

Uf 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent

être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

L'aménagement des espaces verts et leur plantation se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.3. Le cœur du village.

Uf 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Uf 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

Uf 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Zone Ux

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques qui ne présentent aucune gêne pour l'environnement bâti. Elle est située en entrée du village rue d'Ételles.

Ux 1 – Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Ux 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone

Ux 3 - Desserte et Accès

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

Par ailleurs ces voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble (ou de l'installation) envisagé. **De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants**

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements et à 3,50 mètres si elle n'en dessert qu'un seul. La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ux 4 - Desserte par les réseaux

Rappel :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

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.

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux usées :

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

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre

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

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

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

3) Autres réseaux (Téléphone – Electricité – collecte sélective – communications numériques)

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

Les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective (à mentionner dans un autre article)

Ux 5 - Superficie minimale des terrains

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Ux 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne pourra être édifée au-delà du périmètre d'implantation figuré au document graphique N°4 et légendé « Périmètre d'implantation des constructions ».

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà du périmètre d'implantation figuré au document graphique N°4 et légendé « Périmètre d'implantation des constructions ».

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

UX 9- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

UX 10 - Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à **8 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune hauteur maximale est définie.

UX 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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.

Toitures

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

Parements extérieurs

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

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

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public, les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les clôtures

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

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Ux 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

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

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

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 6 mètres
- largeur de la place : 3 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'entrepôt : Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

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

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux :

- Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

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

Le stationnement des vélos

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Dans les bâtiments neufs à usage de bureau, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être entièrement perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

Ux 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m².

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé). Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. La marge de reculement prévue à l'article 6 sera traitée en espace vert.

La marge de reculement prévue à l'article 7 par rapport à la zone bâtie (Ub) devra être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m².

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

Ux 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Ux 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

Ux 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU recouvre les espaces d'extension de l'urbanisation

Elle est divisée en trois secteurs non contigus. La zone 2AU recouvre des espaces non bâtis principalement utilisés en jardin.

La zone 2AU est pourvue d'un règlement strict. Cette zone pourra accueillir principalement de l'habitat ainsi que des commerces, des bureaux, des activités artisanales etc ... en complément afin de faciliter et d'enrichir la vie du quartier.

Les orientations d'aménagement N°3.1. et 3.2. présentent d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales des zones 2AU replacées dans leur contexte

2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Aucune occupation du sol n'est autorisée

2AU 3 - Desserte et Accès

Il n'est pas fixé de règles

2AU 4 - Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règles

2AU 5 - Superficie minimale des terrains

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre

2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre

2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règles

2AU 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles

D

2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles

2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles

2AU 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles

2AU 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

Il n'est pas fixé de règles

2AU 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

2AU 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

2AU 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Zone 2AUx

Caractère de la zone :

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation ultérieurement. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure d'évolution du PLU.

La zone 2AUx est à vocation d'accueil d'activités économiques. Il s'agit d'un ensemble de terrains accessible depuis la RD 372. Cette zone est destinée à accueillir des entreprises artisanales ou de services. L'activité logistique (transport et stockage temporaire de produit sans fabrication) n'y est pas admise.

Le site du projet est occupé actuellement par une friche agricole. Ce parc d'activités artisanales bien que situé sur la commune de Perthes en Gâtinais sera un parc d'activités intercommunal.

2AUx – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

2AUx 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

- :
- Aucune occupation du sol n'est autorisée.

2AUX 3 - Desserte et Accès

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX 4 - Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX 5 - Superficie minimale des terrains

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

2AUX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

2AUX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait avec un minimum de 1 mètres.

2AUX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

2AUX 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

2AUX 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

Caractère de la zone :

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle englobe la partie du territoire communal correspondant au coteau nord-ouest de la vallée de l'Ecole et aux espaces autour du bourg. Deux petits secteurs sont insérés dans le bourg.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- **le secteur Aa**, correspondant à des espaces situés soit à l'intérieur même du village, soit en continuité du village, soit sur le coteau ouest de la vallée de l'Ecole dans lesquels les constructions destinées à l'activité agricole sont autorisées.

- **le secteur Ab**, correspondant à des espaces, vierges de toute construction excepté un secteur proche du village où s'est établie une exploitation récente. Ces espaces en continuité du village ou non ouvrent des perspectives sur la vallée de l'Ecole, il convient d'y interdire les constructions.

Un sous-secteur Ab1 englobe l'exploitation récente afin d'autoriser des extensions pour permettre à cette exploitation de se développer.

-**Le secteur Ac**, correspond à une entreprise dont la pérennité doit être assurée. Il convient d'y permettre les activités artisanales et commerciales. Des constructions nouvelles sont autorisées pour développer l'activité économique. C'est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au sens du 2ème alinéa du 14° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

-**Le secteur Atvb**, correspondant aux continuités écologiques repérées, il se situe d'une part, au sud du village entre les abords de celui-ci et la limite communale (passage des RD637 et RD637) et d'autre part au nord entre les abords du village et la limite communale. Il couvre une grande partie des mares, mouillères, fossés et petits rus repérés et qui caractérisent ce secteur.

- Le secteur Azh correspond aux zones humides inventoriées par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents, dans le cadre du SAGE de la Nappe de Beauce.

Cette zone est concernée par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, cette zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible dont la traduction réglementaire se trouve à l'article A 6.

A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations, travaux et aménagements qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2 y compris le stationnement temporaires de caravanes.

En outre dans la zone Azh sont interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.

- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
-
- Sont spécifiquement interdits :
- Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements, exhaussements,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Le long des canalisations de gaz :

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250

- Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300

- Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Le long des canalisations de gaz, le document graphique N°4 pour des raisons de lisibilité fait seulement apparaître la zone IRE.

A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

ZONES Aa , Ab, Ac, Atvb et Azh :

Sont autorisés sous condition :

Dans la zone Aa :

➤ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que les constructions s'implantent à proximité du bâti existant. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'elles soient intégrées à un bâtiment principal d'exploitation et qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci.

➤ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

➤ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et que cette implantation ne puisse se faire dans une autre zone.

Dans la zone Ab et son secteur Ab1 :

➤ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

Dans le secteur Ab1 :

➤ Les extensions des constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans la zone Ac :

- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de commerce.

Dans la zone Azh :

➤ Les travaux de maintenance et de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

➤ Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Le long des canalisations de transport d'hydrocarbures :

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société SFDM

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société TOTAL LACQ

Les risques engendrés par les canalisations de transport d'hydrocarbures ne sont pas susceptibles d'une approche générique, les distances de sécurité associées doivent être évaluées au cas par cas.

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société SFDM			
Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
/	10 m	70 m	200 m
Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.			

A 3 - Desserte et Accès

ZONES Aa , Ab, Ac, Atvb et Azh :

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

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A 4 - Desserte par les réseaux

ZONES Aa , Ab, Ac, Atvb et Azh :

Rappel :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

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.

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

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

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées autres que domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau 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).

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

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

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

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

A 5 - Superficie minimale des terrains

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ZONES Aa , Ab, Ac, Atvb et Azh :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m

Au titre de l'article L.111-1.4 les constructions et installations sont interdites :

Dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de l'A6,

Dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de la RD637,

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ZONES Aa , Ab, Ac, Atvb et Azh :

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règles

A 9- Emprise au sol des constructions

Dans la zone Ac:

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

A 10 - Hauteur maximale des constructions

ZONES Aa , Ab, Ac, Atvb et Azh :

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

Dans les zones Aa, Ab1 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

Dans la zone Ac :

La hauteur maximale des constructions à destination artisanale est fixée à 9 m.

A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

ZONES Aa , Ab, Ac, Atvb et Azh :

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

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.

Composition générale

Les volumes des constructions doivent être simples. Dans le cas de plusieurs constructions, les différents volumes seront agencés entre eux de la manière la plus compacte possible. La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la

façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis.

Parements extérieurs

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

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

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier « constructions agricoles » figurant en annexe du présent règlement.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1- 5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Clôtures : seules sont autorisées les clôtures perméables constituées de grillage, celles-ci peuvent être doublées par des éléments végétaux, composés uniquement d'essences locales et champêtres.

Les clôtures Dans la zone Atvb :

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

A 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

ZONES Aa , Ab, Ac, Atvb et Azh :

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

A 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

ZONES Aa , Ab, Ac, Atvb et Azh :

Espaces boisés classés :

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 au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1- 5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

A 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

A 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

A 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Sans objet

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

Caractère de la zone :

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Ce sont principalement la vallée de l'Ecole et les boisements qui l'accompagnent et le site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau.

La zone Ntvb est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation, elle correspond à des continuités écologiques et à des espaces de vie pour la faune qui s'intègrent dans la trame verte et bleue (tvb). Les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone. Les clôtures nécessaires sont règlementées.

- Le secteur Nzh correspond aux zones humides inventoriées par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents, dans le cadre du SAGE de la Nappe de Beauce.

La zone N est concernée par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, cette zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible dont la traduction réglementaire se trouve à l'article N 6.

N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

ZONES N, Ntvb et Nzh:

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N2.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

En outre dans la zone Nzh sont interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
 - Toute occupation du sol autre que naturelle.
 - Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
 -
- Sont spécifiquement interdits :
- Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements, exhaussements,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
 - Le défrichement des landes,
 - L'imperméabilisation des sols,
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Le long des canalisations de gaz :

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250

- Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300

- Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

- Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Le long des canalisations de gaz, le document graphique N°4 pour des raisons de lisibilité fait seulement apparaître la zone IRE.

N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

ZONES N, Ntvb et Nzh :

Sont autorisés sous condition :

Dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires : -à la gestion forestière,

Dans la zone Ntvb :

Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux

Dans la zone Nzh :

Les travaux de maintenance et de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Le long des canalisations de transport d'hydrocarbures :

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société TOTAL LACQ

Les risques engendrés par les canalisations de transport d'hydrocarbures ne sont pas susceptibles d'une approche générique, les distances de sécurité associées doivent être évaluées au cas par cas.

N 3 - Desserte et Accès

ZONES N, Ntvb et Nzh :

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

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N 4 - Desserte par les réseaux

ZONES N, Ntvb et Nzh :

Rappel :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

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.

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

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

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées autres que domestiques distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la

collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau 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).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

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

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

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

N 5 - Superficie minimale des terrains

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ZONES N, Ntvb et Nzh :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

Au titre de l'article L.111-1.4 : Dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de l'A6, Dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :
- de la RD637, les constructions et installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - Aux réseaux d'intérêt public,
 - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ZONES N, Ntvb et Nzh :

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règles

N 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles

N 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles

N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

ZONES N, Ntvb et Nzh :

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

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

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les clôtures :

Dans le secteur Ntvb :

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m, excepté pour les clôtures le long du domaine autoroutier. Dans la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13, les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien de la rivière Ecole et du Ru du Rebais.

N 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

ZONES N, Ntvb et Nzh :

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

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13.

N 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

ZONES N, Ntvb et Nzh :

Espaces boisés classés :

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 au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

N 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

N 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

N 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Sans objet

Zone N (STECAL)

Caractère de la zone :

Les zones Na, Nb, Nc, Nd et Ne recouvrent des 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.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.

La zone Na correspond à des espaces naturels situés au cœur de plusieurs îlots du bourg et également à un petit secteur de jardin situé à l'arrière de constructions édifiées sur la commune limitrophe de Saint Sauveur sur Ecole.

La zone Nb correspond aux habitations isolées, il convient de permettre des extensions, afin si besoin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie

La zone Nc correspond aux constructions existantes du domaine de Mémorant.

La zone Nd correspond à un secteur occupé par quelques constructions qui pour certaines abritent une entreprise dont la pérennité doit être assurée. Il convient de permettre l'activité artisanale, l'activité agricole et l'habitation. Des constructions nouvelles sont autorisées pour développer l'activité, en revanche seules les extensions sont autorisées pour l'habitat comme dans la zone Nb.

La zone Ne correspond à la partie de la station d'épuration intercommunale située sur le territoire de Perthes en Gâtinais.

N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nb, Nc, Nd 2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nb, Nc, Nd 2.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nb, Nc, Nd 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nb, Nc, Nd 2.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.

- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.
 - Les affouillements et exhaussements de sol.

Le long des canalisations de gaz :

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250

- Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300

- Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

Le long des canalisations de gaz, le document graphique N°4 pour des raisons de lisibilité fait seulement apparaître la zone IRE.

N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

Dans les zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

Dans la zone Na :

- Les constructions annexes à l'exception des garages.
- L'aménagement à usage d'habitation et d'annexes à l'exception des garages des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans la zone Nb :

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation dans la limite non renouvelable de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans la zone Nc :

- Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., et à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les destinations suivantes sont autorisées :
- Loisirs et tourisme.

Dans la zone Nd :

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation dans la limite non renouvelable de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination artisanale.

N 3 - Desserte et Accès

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

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

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N 4 - Desserte par les réseaux

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

Rappel :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

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.

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

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

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau 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).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

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

réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.
Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

N 5 - Superficie minimale des terrains

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les zones Na, Nb, Nc et Ne :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre de celui-ci.

En outre dans la zone Nb :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13.

Dans la zone Nd :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum de l'alignement.

N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

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

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

En outre dans la zone Nb :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règles

N 9- Emprise au sol des constructions

Dans la zone Na

L'emprise au sol ne peut dépasser 10 % de l'unité foncière de la zone

Dans la zone Ne :

L'emprise au sol ne peut dépasser 80 % de l'unité foncière de la zone

Dans la zone Nb :

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation est limitée à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans la zone Nd :

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation est limitée à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière. L'emprise au sol des constructions à destination artisanale ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

N 10 - Hauteur maximale des constructions

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

La hauteur des constructions est mesurée au droit du milieu de la façade, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 m.

Dans la zone Nd :

La hauteur maximale des constructions à destination artisanale est fixée à 9 m.

Dans la zone Ne :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

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

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes

domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public, les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.

Les clôtures

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

Les clôtures sont constituées d'une haie composée d'essences locales ou de plantes grimpantes et/ou d'un grillage et/ou d'éléments en bois.

Dans la zone Nb :

Dans la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m. Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien de la rivière Ecole et du Ru du Rebais.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

N 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

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

Dans la zone Nb :

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13.

N 13 - Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

Espaces boisés classés :

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 au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres

ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.
Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Dans la zone Nb :

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

N 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

N 15 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Sans objet, toutefois il conviendra de respecter les dispositions de la réglementation thermique en vigueur

N 16 - Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Sans objet

Annexes

I.NUancier

Pour connaître la référence de chaque couleur il convient de consulter l' « étude des colorations du bâti sur le Parc naturel régional du Gâtinais français » 2002, dont les planches qui suivent ont été extraites. Cette étude est disponible en mairie et sur le site internet du Parc naturel du Gâtinais français.

Les enduits

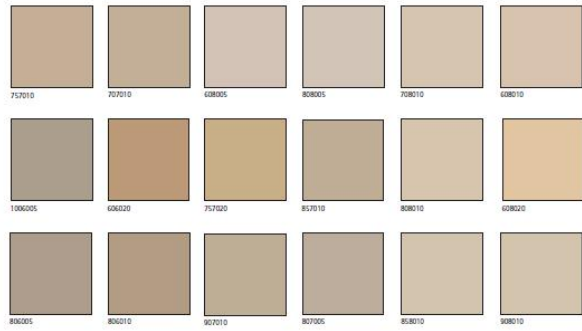


707010	609005	708010	809010	809005	609005
757010	707020	707030	757030	608020	708030
707040	757040	758050	809040	758030	758040
708020	708040	709020	759020	859020	809020
858020	908020	908030	808020	859030	808030
908010	758020	609015	759010	709010	809010
7590	607005	608005	708010	8090	9090
509010	305030	306020	707010	406010	609005
509020	506020	406020	608010	608020	608015
509040	509030	406030	407020	607020	707030
509050	404030	609020	505020	405020	505040
209010	107020	150810	150820	209805	309005

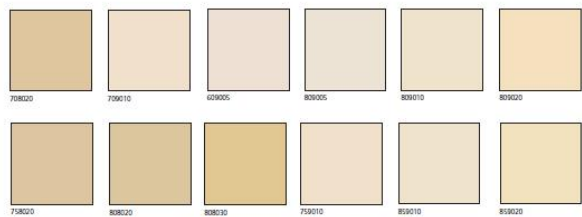
*Tonalités des enduits
utilisés plus spécifiquement
avec la meulière*

*Tonalités des enduits
utilisés plus spécifiquement
pour les constructions
années 30*

Les pierres



Tonalités des grès



Tonalités des calcaires



Tonalités des meulières

Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



Tonalités des éléments de brique

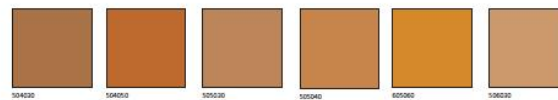


Tonalités des éléments enduits

Les soubassements



Tonalités des éléments
enduits



Tonalités des éléments
enduits associés aux
meulères

Les fenêtres, volets et portes



Photo de M. L. B. - Photo de M. L. B.

902010	402010	6000	7500	9000	0
202020	202040	202030	202041	204020	204040
402020	402040	404020	404040	404050	404060
402030	505050	405040	305020	305030	306020
704020	405020	405030	506020	507020	607020
703020	704030	606020	606040	707040	808020
708020	608020	709020	809020	809030	809020
608010	708010	808010	608015	759020	608005
759010	709010	909010	809005	839010	609010

Les fenêtres, volets et portes



1403005	1403110	1425020	1305020	1306020	1407020
1603025	1604050	1604025	1606050	1508020	1339020
1603026	1703025	1604020	1606015	1508010	1609010
1703025	1704020	1704040	1706040	1706025	1707020
2003023	2004040	1805040	1806050	1808015	1809010
1903025	1905020	2006020	2204020	2405020	2108015
2403022	2703029	2703040	2504020	2503025	2405020
2604015	2704020	2605030	2606020	2506015	2507020

Les toitures



42210	42420	42410	42421	42422	42211
42520	42540	52210	52221	52222	52410
52420	52433	52211	52521	52522	52542
52523	52524	52610	52621	52622	52642
52623	52624	62421	62422	62442	62210
62211	62221	62222	62242	62223	62212
62421	62433	62442	62655	62710	62620
70440	70323	70421	70422	70121	70122

Tonalités des tuiles

144205	170310	222310	222610	262205	264205
264210	272310	272315	242205		

Tonalités des ardoises

NUANCIER « CONSTRUCTIONS AGRICOLES »

Ce nuancier est extrait du guide à destination des élus et porteurs de projet « INTEGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS » Parc Naturel Régional du Gâtinais Français Edition 2010.

Outre pour le choix des couleurs, la consultation de ce guide est vivement recommandée pour l'étude d'un projet de construction, il est disponible en mairie et sur le site internet du PNRGF.

Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits.

Pour les bardages

Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

Pour les parties enduites

	Les clairs	Les gris colorés	Les foncés
référence couleurs			
référence nuancier*	609005	759010	
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre			
	9000	808020	809010
		608010	758020
	708010	608020	808010
	607010	607020	757020

Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

Guide pour l'intégration des NOUVELLES CONSTRUCTIONS - 2010 | 25

II.« NORMES DE STATIONNEMENT VELO APPLICABLES AUX PLU ET PLUI EN ÎLE DE FRANCE ET DISPOSITIONS INDUITES PAR L'ARRETE DU 13/07/2016, MODIFIE PAR ARRETE DU 03/02/2017 RELATIF A L'APPLICATION DES ARTICLES R.111-14-2 A R.111-14-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION »

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (+de 2 logements)	<ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas - Superficie minimale de 3 m²
Bâtiments neufs à usage de bureaux	1,5% de la surface de plancher
Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments à usage principal industriel ou équipements d'intérêt collectif ou services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Autres bâtiments : Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour tous les bâtiments : prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments neufs à usage principal tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<ul style="list-style-type: none"> Ensemble ou établissement avec parc de stationnement : <ul style="list-style-type: none"> * dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places : Nombre de places vélo = 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places * dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places : Nombre de places vélo = 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places * dont la capacité est supérieure à 400 places : Nombre de places vélo = 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places

Etablissements scolaires

En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves.

Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

* écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;

* collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;

* universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants

III. FICHES CONSEIL DE L'UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE SEINE ET MARNE



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France

Conseils de mise en oeuvre

Services territoriaux de
l'architecture et du patrimoine (STAP)

LES VOLETS

Les baies équipées de volets contribuent à la qualité architecturale de la façade et évitent sa banalisation. Les volets accompagnent la fenêtre et participent également à l'isolation thermique de la maison.



Photo CAUE 77



Photo L.Magnus (STAP 77)



Photo O.Godet (DRAC IDF)



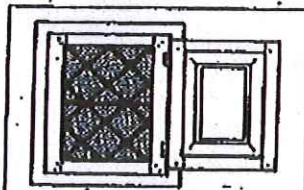
Photo CAUE 77

Conseil de mise en œuvre :

- Réalisés en planches assemblées, ils peuvent être pleins, persiennés ou semi-persiennés. Ils sont renforcés par des traverses chanfreinées horizontales (sans barres d'écharpes en « Z » ou réalisés avec un cadre grâce au progrès des techniques d'assemblage.
- Leur partie supérieure doit toujours comporter une traverse de protection des eaux de pluie.
 - Il faut éviter l'installation de volets roulants dont les glissières et caissons nuisent à l'aspect général de la baie.
 - Les volets seront peints dans des tons doux : gris de vert, gris de bleu, rouge lie de vin,... Ces couleurs sont proposées d'après observations et sondages sur les menuiseries anciennes. En général, ils étaient peints dans un ton plus sombre ou plus soutenu que celui choisi pour les menuiseries de fenêtres.
 - Une peinture micro-poreuse au support bois est la garantie de pérennité des volets. C'est la mauvaise peinture qui est cause des écaillages.
 - Pour les maisons conçues avec des persiennes métalliques ou dont les volets ont été remplacés par ce dispositif, ils doivent être conservés et remis en état. En effet, ces volets repliables de part et d'autres des encadrements s'insèrent mieux que les caissons de volets roulants dans l'ensemble des maisons environnantes.
 - Pour les immeubles où la pose de volets extérieurs n'est pas obligatoire, il est souhaitable de privilégier les volets intérieurs en bois fixés sur l'ouvrant de la fenêtre existante. Ils présentent l'avantage d'être moins onéreux et ne portent pas préjudice à des encadrements de qualité. Ils permettent également, en se rabattant sur les embrasures de fenêtre, d'habiller l'encadrement intérieur.

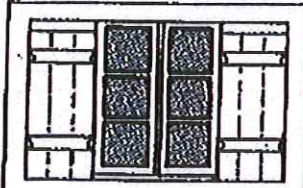
Les volets

HISTORIQUE



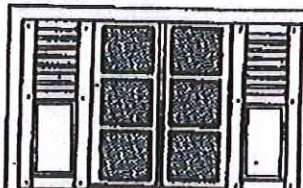
**VOLET
À PETIT CADRE**

Au Moyen Age, les volets étaient formés de panneaux moulurés insérés dans une menuiserie à petits cadres et positionnés dans l'embrasure intérieure des fenêtres.



**VOLETS
À BARRE**

A l'époque classique, les volets se réalisaient à l'aide de larges planches verticales assemblées par des pentures métalliques, confortées par des barres en bois.



**VOLETS
SEMI-PERSIENNÉS**

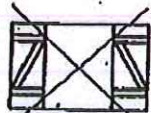
Dès le XIX^e siècle apparaissent des volets semi-persiennés de type plus citadin afin d'assurer l'éclairage partiel et la ventilation des pièces.



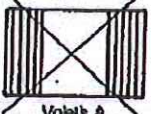
**VOLETS
PERSIENNÉS**

Plus tardivement, les volets furent entièrement persiennés, les besoins de confort primant sur les soucis de protection au détriment du caractère rural.

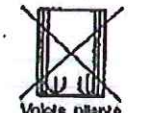
ERREURS A ÉVITER



Volets avec écharpes en Z



Volets à petites lames



Volets plantés persiennés



Volets roulants



Déferme décorative



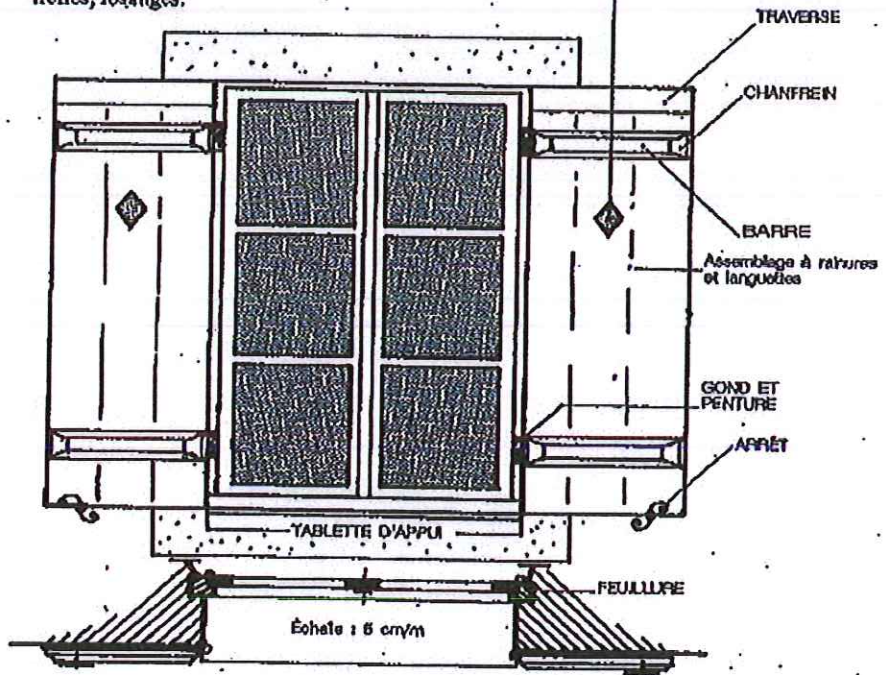
DÉTAILS BARRES

Échelle : 10 cm/m

Pour assurer la ventilation, ces volets s'agrémentaient souvent de petits jours aux motifs variés : coeurs, carreaux, trèfles, losanges.



Jours de ventilation



LES VERANDAS

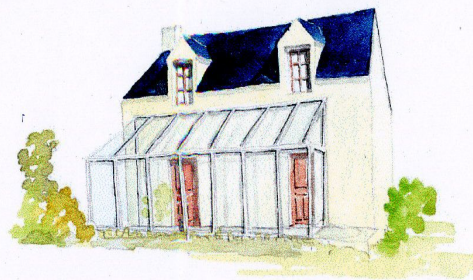
Galerie couverte à ossature légère, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée, pour servir de serre, de jardin d'hiver etc.

Il n'y a pas de modèle type; chaque maison est spécifique, et réaliser une véranda demande une réflexion particulière, au cas par cas, afin que son utilisation et son aspect soit des plus satisfaisants.

On peut distinguer la réalisation d'une véranda insérée directement dans le projet d'une construction neuve, de celle rapportée à du bâti existant. Quelques règles générales sont quand même à respecter:

Privilégier la transparence:

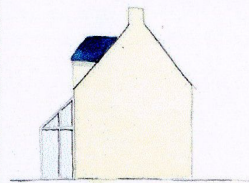
En élévation comme en toiture, avec une structure légère à profils fins, discrets et de couleur sombre.



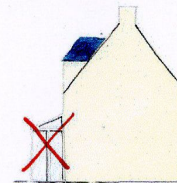
Par transparence, on distingue bien la façade qui se trouve derrière la véranda.

La pente:

Elle devra se rapprocher au maximum de la pente du bâtiment principal.



Pente du toit de la véranda proche de celle de la toiture.

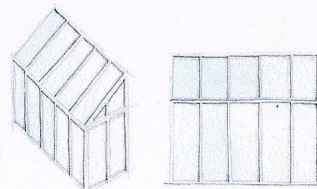


La pente n'est pas assez forte et le volume rajouté s'insère mal à la construction existante.

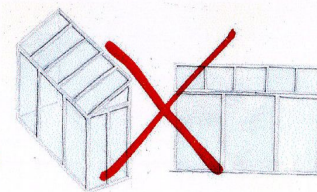
Les menuiseries:

Les menuiseries de la façade et de la toiture de la véranda seront alignées avec celles de la façade.

Les montants et les chevrons sont alignés; la composition est harmonieuse.



Rupture entre la façade et le toit de la véranda.



LES VERANDAS

Insertion de la véranda dans un projet de construction neuve:

Celles-ci sont réfléchies en même temps que les plans de la maison, elles sont alors nécessairement légitimes et souvent bien intégrées.

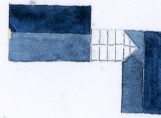
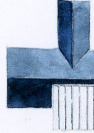
Cette pièce fera partie intégrante du projet de la maison. Il est intéressant, alors, de l'introduire dans la forme projetée du bâti principal, laissant de la place à plus de liberté.

De la même manière que l'exemple ci-dessus, mais avec une variété de volumes et de matériaux, la véranda est intégrée au volume, et non pas rajoutée.

La véranda peut aussi être un volume qui relie deux bâtiments distincts. Là encore, des formes adaptables.



Le volume de la véranda est inséré dans celui de la maison. Continuité de la pente du toit.



volume qui relie deux bâtiments distincts. Là encore, la composition utilise des formes adaptables.



Construction d'une véranda dans du bâti existant:

Les vérandas «rapportées» par la suite sur une construction existante sont souvent de moindre qualité, car elles ne sont pas assez réfléchies en terme d'intégration et d'insertion, non seulement à la maison existante, mais aussi au bâti environnant.

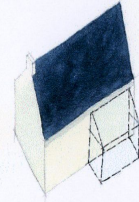
Celle-ci ne devra pas dénaturer la façade de la construction existante et rester la plus discrète possible. Elle devra tenir compte des caractéristiques morphologiques et architecturales de la construction concernée, pour être bien proportionnée par rapport à elle:

-Il faut pouvoir lire le volume d'origine.

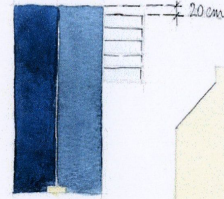
-Comme pour toute extension, elle sera de taille inférieure au volume principal. De même, elle ne devra pas dépasser 2/3, au maximum, de la façade.

-Le volume de la véranda sera indépendant de la construction existante (bande de maçonnerie de 20 cm.)

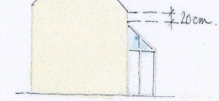
-Respecter les ouvertures déjà existantes en façade.



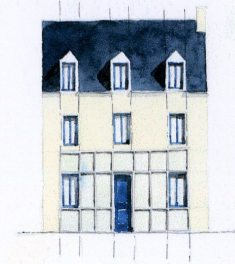
Pouvoir lire le volume d'origine de la maison.



Recul de 20 cm minimum.



Extension de taille inférieure au volume principal. La couverture de la véranda devra laisser apparaître une bande de maçonnerie d'au moins 20 cm. Il en est de même pour sa position en façade.



Respecter les ouvertures pré-existantes en façade: les chevrons et les montants de la véranda auront les mêmes largeurs et hauteurs que celles-ci.



**RECOMMANDATIONS POUR MENER A BIEN SA DEMANDE
D'AUTORISATION DANS LES ESPACES PROTÉGÉS AU TITRE
DU PATRIMOINE OU DES SITES**

Présentation des missions de l'UDAP :

L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) est un service du ministère de la culture et de la communication chargé de protéger le patrimoine architectural et paysager du département et de conserver aux espaces protégés (Sites patrimoniaux remarquables (SPR), abords de Monuments historiques, sites naturels) leur qualité, quand ils évoluent ou se développent.

A ce titre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) doit émettre un avis sur tous les projets situés dans ces espaces. Ces projets sont présentés sous la forme administrative du permis de construire (PC), du permis de démolir (PD), du permis d'aménager (PA) ou de la déclaration préalable de travaux (DP).

Procédure à suivre :

Le demandeur doit se renseigner à la mairie de sa commune pour connaître la situation de son projet et savoir s'il sera soumis à l'appréciation de l'ABF ainsi que la liste des pièces nécessaires à joindre à chaque dossier de demande et la réglementation d'urbanisme en vigueur dans la commune et les servitudes qui s'imposent (POS, PLU, SPR, ...). Chaque projet est examiné au cas par cas et donne lieu à un avis conforme ou à un simple avis pouvant être assorti de recommandations suivant sa situation dans le champ ou hors du champ de visibilité avec l'édifice protégé selon l'appréciation exclusive de l'ABF.

Conseils dans l'élaboration de son dossier :

Etablir un dossier clair et lisible qui ne prête pas à interprétation afin d'**EXPRIMER CLAIREMENT CE QUE L'ON VEUT FAIRE.**

Bien localiser le projet par rapport au Monument historique ou dans le site et par rapport aux constructions voisines sur un plan cadastral.

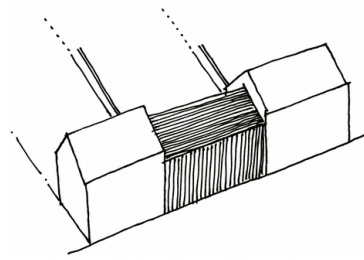
Bien montrer l'existant et en parallèle l'état projeté (plans avant et après travaux à l'échelle).

Fournir des photographies de bonne qualité et en couleur de l'environnement immédiat du projet (pas de photocopie noir et blanc peu exploitables).

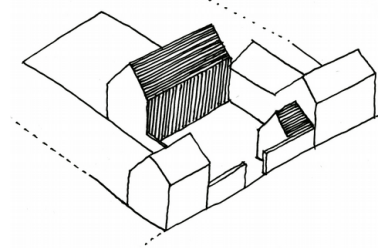
I – LES CONSTRUCTIONS NEUVES D'ESPRIT TRADITIONNEL :

A) Implantation du projet dans un cadre bâti existant – Ne pas rompre la continuité du bâti

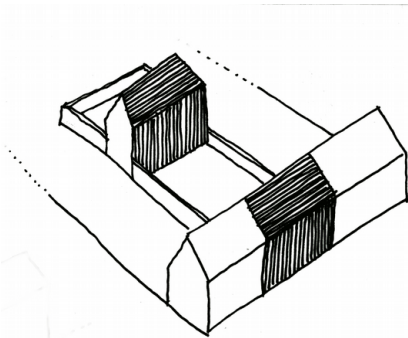
à l'alignement sur rue



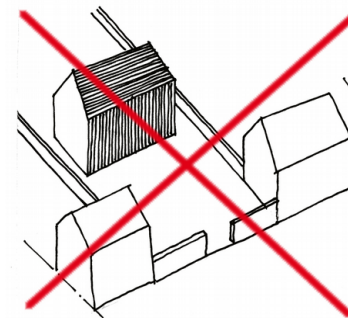
en retrait avec annexe à l'alignement



entre cour et jardin



au centre du terrain



➤ Cas particulier de la parcelle à l'angle de 2 voies : le bâtiment a alors 2 façades principales et le pignon devient une façade exposée à la vue et doit être traité comme tel, soit en volume par l'ajout d'un volume de toiture soit en traitement de la façade par une composition spécifique

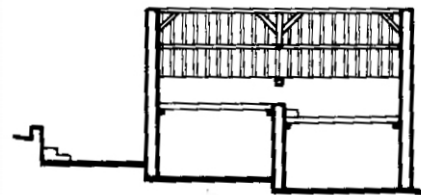
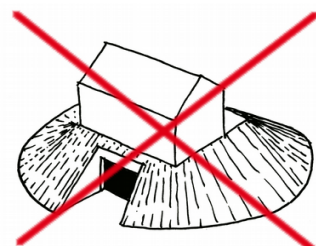
B) Implantation du projet dans un lotissement :

Outre les premiers conseils énoncés ci-dessus, le lotissement peut posséder un règlement propre à l'opération, défini par le concepteur, et ayant pour objectif de produire une identité spécifique à l'opération; dans un souci d'unité, il est nécessaire de le consulter et d'en respecter les règles.

C) Adaptation au terrain naturel :

Eviter le garage en sous-sol alors que le terrain est quasiment plat car il conduit souvent à surélever la construction et à produire l'effet « taupinière ». Préférer un sous-sol sans accès garage et un garage de plain-pied avec le rez-de-chaussée accolé à l'habitation.

La construction doit suivre les mouvements du terrain et non l'inverse. En terrain incliné, la maison s'adapte à la déclivité naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai.

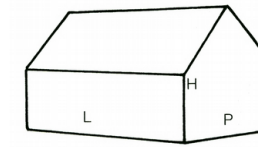


➤ Lorsque plusieurs bâtiments sont juxtaposés linéairement et parallèlement à la pente, les liaisons entre les différents niveaux de rez-de-chaussée s'effectuent à l'aide d'escaliers accompagnés de murets successifs en intégrant les bâtiments dans les lignes du paysage.

D – Architecture

La volumétrie :

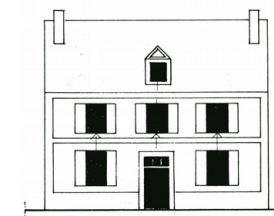
La simplicité des formes doit être recherchée et établie en fonction du programme et des contraintes urbaines ou locales et la situation en centre bourg ou en village. Il faut bien observer les caractères du bâti traditionnel aux alentours du projet étant donné qu'en Seine-et-Marne, les maisons sont conçues sur un plan nettement rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur, d'où des pignons peu larges (en moyenne de 8 à 9 m) et symétriques.



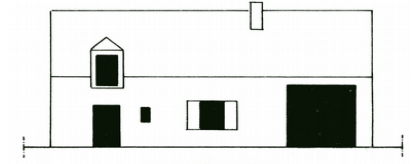
H	3,50 m	1
P	7,00 m	2
L	17,50 m	5

➤ Le sens du faîtage doit reprendre celui des constructions avoisinantes. Les combles dits « à la Mansart » ne sont pas souhaitables, sauf s'ils constituent une caractéristique locale particulière.

maison de bourg



maison rurale

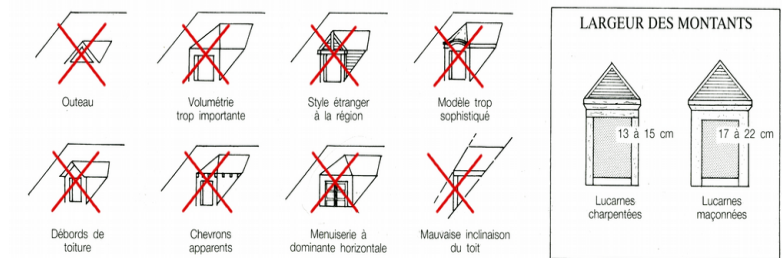


La composition des façades

Les percements: dans une conception traditionnelle de l'habitation, les façades comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ.

Les ouvertures en toiture seront traitées sous forme de lucarnes, surtout en façade sur rue, de préférence à capucine et de bonne proportion, la largeur des pénétrations ne pouvant dépasser 20cm de large.

Les châssis de toit devront être en nombre limité, 1 pour 5m linéaire de toiture environ, et n'excéderont pas la dimension 78x98cm. Ils seront encastrés et implantés en partie basse du toit et devront être composés avec les ouvertures de la façade et être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils comporteront un meneau central de type tabatière à l'ancienne (modèle patrimoine).



Les matériaux

Les couvertures seront réalisées dans la plupart des cas en petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de densité 65 à 80 tuiles au m². Les mises en œuvre locales seront respectées pour les rives et les arêtières qui seront maçonnées ainsi que le faîtage qui sera à crêtes et embarrures. La teinte des tuiles sera choisie dans les tons bruns vieillis et nuancés, en excluant les tons trop clairs et trop uniformes.

Les **enduits** seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable pour le bâti ancien, et seront de la couleur de la pierre locale de ton ocre et de finition talochée, grattée ou lissée (à préférer en milieu urbain), en excluant les aspects grésés ou à reliefs artificiels et les tons vifs trop agressifs.

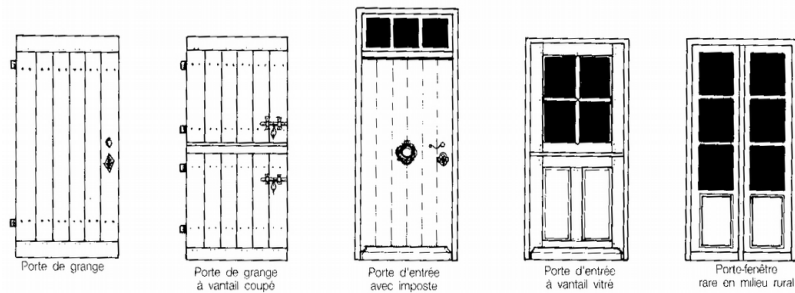
Les **encadrements** des ouvertures seront traités en enduit lissé et saillant de 15 à 20 cm de large environ.

Les **menuiseries extérieures** (fenêtres et portes) seront exclusivement en bois peint pour le bâti ancien (ou en métal pour les constructions plus récentes) de ton pastel ou foncé. Les vantaux seront recoupés par des petits bois saillants assemblés ou rapportés sur le vitrage et non intégrés à celui-ci afin de produire des carreaux carrés ou verticaux et non horizontaux.

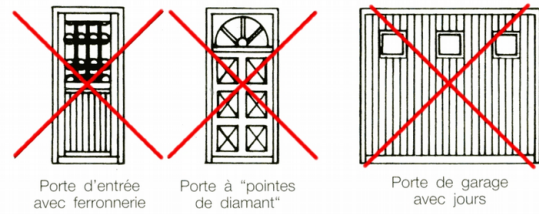
Les **occultations** seront prévues par des volets battants pleins ou semi-persiennés en bois ou par des volets roulants sans coffre apparent extérieur.

Les **couleurs** seront à choisir dans des gammes de gris colorés de vert, bleu ... Le blanc pur trop agressif dans le paysage et le bois laissé ton naturel, verni ou lasuré, de tradition non locale, ne sont pas autorisés. Les portes d'entrée seront traitées dans des teintes plus foncées que les fenêtres dans la même gamme de ton. A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

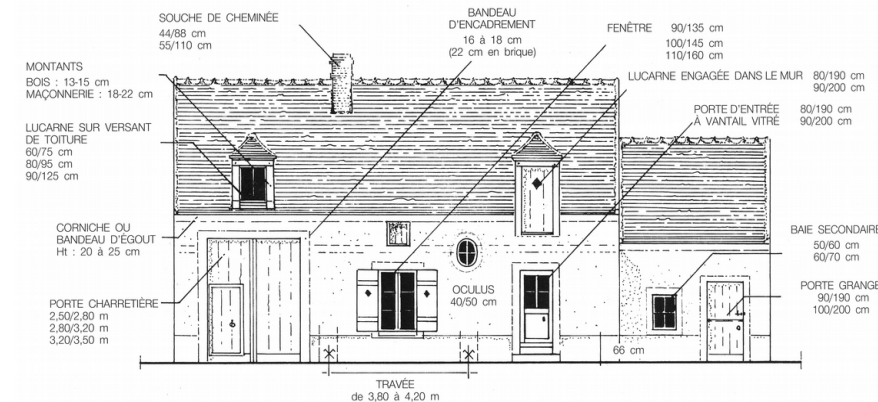
Exemples de portes



A EVITER



Les **détails architecturaux, la modénature et le vocabulaire traditionnel du bâtiment** :



E) Les clôtures :

Véritables éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, elles méritent un traitement de qualité dans les espaces à forte sensibilité paysagère ou bâtie.

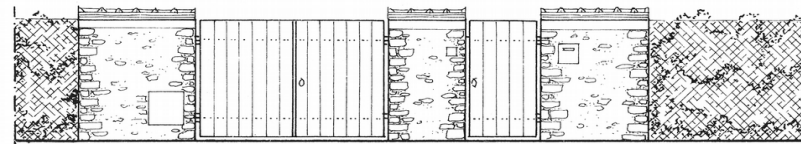
Sur rue, elles seront constituées d'un matériau de qualité, dans la continuité des clôtures traditionnelles existantes dans la rue, ou suivant les règles du lotissement prédéfinies.

Les clôtures traditionnelles en Seine-et-Marne sont souvent constituées d'un mur en pierres jointoyées ou enduit couronné d'un chaperon de tuiles plates ou d'un mur bahut (1/3 de la hauteur totale soit dans la majorité des cas une soixantaine de cm) en moellons ou en maçonnerie enduite, complété sur les deux tiers suivant d'une grille au dessin sobre en métal ou d'un planchetage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.

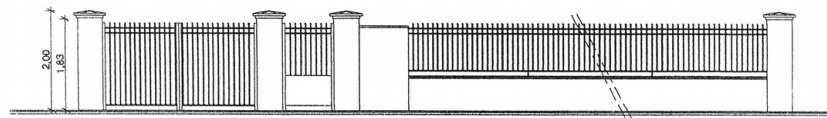
En mitoyenneté, elles seront plutôt constituées de grillages doublés de haies vives d'essences locales (charmille, lilas, houx, noisetiers, lauriers, troènes, buis..) en excluant les résineux du type thuyas ou cyprès.

Le portail suit l'alignement de la clôture sans retrait disgracieux créant un effet d'entonnoir. Il pourra être en métal ou en bois peint et sa lisse supérieure sera horizontale et non cintrée.

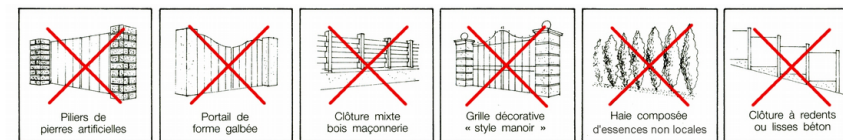
Mur et haie vive



Mur bahut et grille

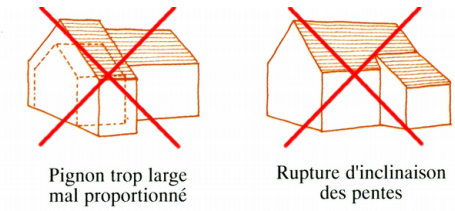
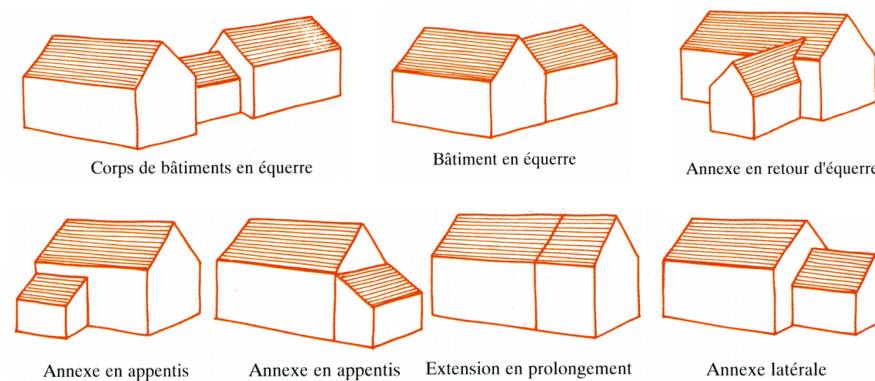


A EVITER



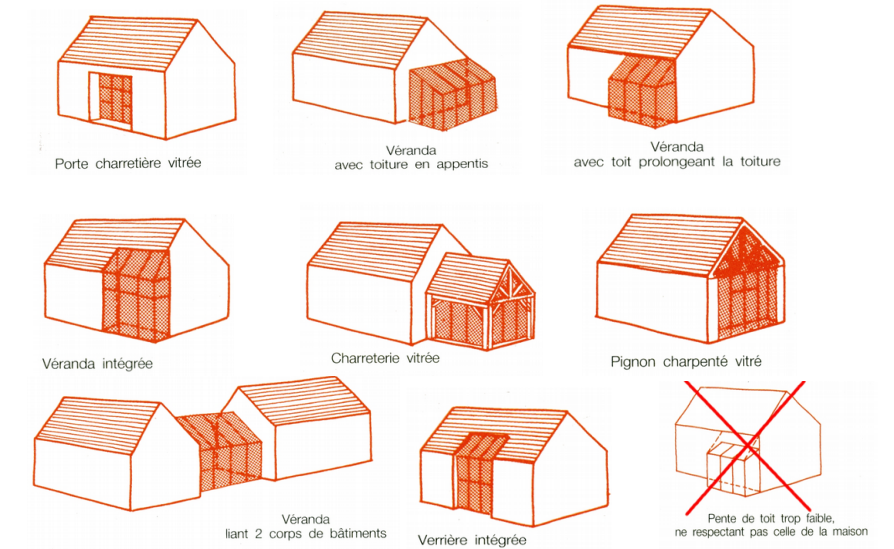
II – LES EXTENSIONS:

Les **annexes** sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accolent.



Les vérandas :

Il s'agit du même principe que les annexes pour la volumétrie. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être réalisée en verre afin d'assurer la plus grande transparence.



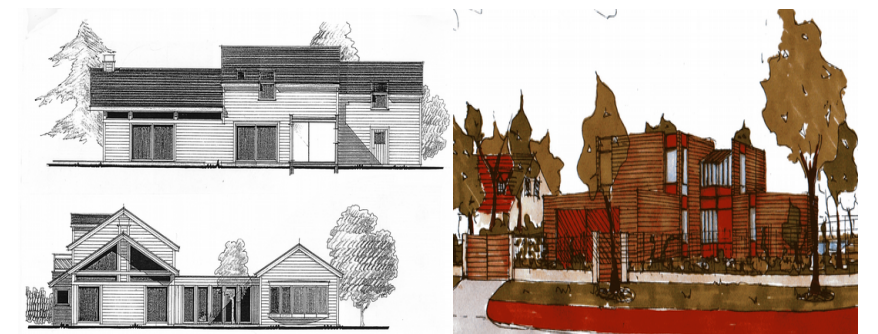
Ces conseils ont pour objectif d'éclairer les déposaires de demande d'autorisation sur le regard qui sera porté sur leurs projets architecturaux afin de leur éviter le désagrément d'un avis défavorable mais ne constitue pas un document d'une valeur normative absolue.

III – L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

Pour la mise en œuvre de projets complexes, il est recommandé de prendre contact avec le service ou de se présenter à la permanence du Conseil d'architecture, urbanisme et environnement (CAUE) situé 27 rue du Marché à Coulommiers.

En effet, suivant le contexte du projet, non définissable a priori, des adaptations des principes ci-dessus énoncés pourront être retenues, si elles permettent d'intégrer harmonieusement la nouvelle construction à son environnement. Les projets d'esprit contemporain faisant œuvre de création seront examinés au cas par cas par l'architecte des bâtiments de France.

Exemples de construction d'architecture contemporaine



(Droits réservés)

Références : La Maison Rurale en Ile-de-France » de Pierre THIEBAUT (Ed. Eyrolles)
Le site du ministère de la culture : www.culture.gouv.fr



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France

Conseils pour la restauration

Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP)

LES FENÊTRES

La fenêtre constitue un filtre entre l'intérieur et l'extérieur pour le confort thermique et acoustique. C'est un élément important de la composition de la façade qui contribue à la qualité du rythme des vides et des pleins.

Pour une meilleure étanchéité et pour créer un jeu d'ombre, elle est placée en fond de tableau, c'est à dire une vingtaine de centimètre en retrait. Un examen des bâtiments environnants fait apparaître ces caractéristiques.

La fenêtre ancienne est également un témoignage de savoir-faire. Il est souvent plus intéressant et économique de la restaurer.



Photo O.GODET (DRAC IDF)



Photo C.JOANNY - STAP 91



Photo CAUE 95



Photo CAUE 77

1- La menuiserie dans l'histoire architecturale :

- Depuis le Moyen-Age, les évolutions techniques ont consisté à passer du vitrail au verre étiré, des assemblages à mi-bois à l'assemblage mortaisé, de la fixation du châssis directement sur la maçonnerie à une fixation sur cadre dormant, des profils simples des montants de fenêtres du XVème aux dessins raffinés produits par les menuisiers au XVIIème siècle.
- Allié indispensable de la menuiserie, la ferronnerie a été employée au service du maintien du châssis dans le trou de la baie (fiches), de sa rotation pour sa fermeture (gond), de la sécurité (loqueteaux, targettes, espagnolettes, crémones...).
- Constituée d'un cadre dormant fixé sur le pourtour de la baie, elle est formée d'un ou deux battants qui se recouvrent en leur centre. Chaque battant est divisé ou non en carreaux assemblés par des petits bois. Sur les fenêtres anciennes, les vitrages ont un aspect faseillant, vibrant, qui crée un filtre intéressant avec l'extérieur.
- La fenêtre est traditionnellement plus haute que large, afin d'améliorer l'éclairage de la pièce sans élargir le linteau. Le rapport est d'environ 1 sur 2 ou 2 sur 3.
- Pour s'adapter aux dimensions, les verres étaient aux XVIIème et XVIIIème siècle subdivisées par des petits bois de menuiserie ; il convient alors de prévoir des traverses intermédiaires dites « petits bois » d'une largeur inférieure à 2,5 cm.
- Les carreaux ont une dimension de 20 à 30 cm, également plus hauts que larges. Au XIXème siècle, les vantaux, panneaux ouvrants, sont subdivisés en 3 ou 4 carreaux.
- Il convient alors de prévoir des traverses intermédiaires dites « petits bois » d'une largeur inférieure à 2,5 cm.

2 - Diagnostic de l'existant :

• Le bois est un matériau durable, qui résiste bien à l'humidité à condition qu'il soit protégé par une peinture. Bien entretenu, le bois ne se déforme pas et sur une fenêtre bien ajustée, permet une ventilation naturelle et un renouvellement d'air qui évite de créer des ventilations supplémentaires. Il faut seulement veiller à dégager les trous de buée.

Il faut donc faire une analyse détaillée et repérer les défauts sur lesquels travailler.

• Il est nécessaire aussi de mettre la menuiserie en relation avec l'histoire architecturale du bâtiment et prendre en considération le reste de la façade qui forme un ensemble de percements. Chaque époque a ses caractéristiques et donc ses moulurations de petit bois, ses jets d'eau... Regarder en détail les profils, les serrureries (pentures, poignée, espagnolettes ou crémones, assemblages des petits bois sur les montants). Il importe de bien respecter et reprendre ces spécificités dans une restauration. La qualité des menuiseries donne sa valeur à un édifice au même titre que la qualité d'un meuble ancien est liée à celle de ses détails (bronze, plaquages, assemblages, marbres, poignées...).

Les bois dégradés peuvent en général être restaurés : le menuisier procèdera à l'ajustement des menuiseries, au recalage des charnières ou des gonds et au seul remplacement des pièces trop dégradées.

3- Choix de changer la menuiserie :

Cependant, si la fenêtre ne présente pas d'intérêt sur le plan de l'histoire ou est en très mauvais état, elle peut être remplacée par une nouvelle menuiserie isolante... Dans tous les cas, la menuiserie sera en bois : profils des menuiseries, aspect du bois sont à privilégier.

Il faut être attentif à :

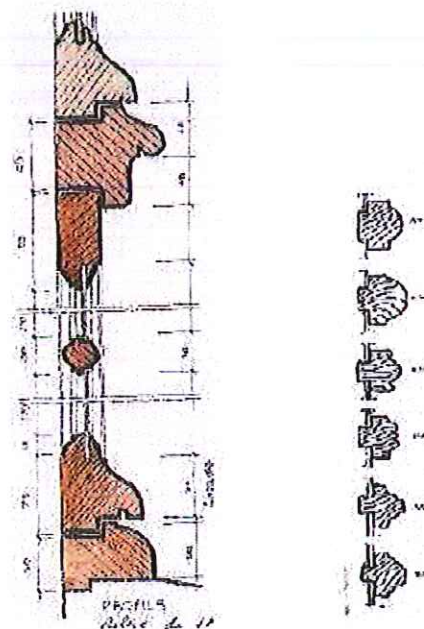
- Exiger une mouluration à l'identique de l'existant (conserver le modèle du profil) ;
- Respecter la partition des fenêtres par les petits bois dont la mouluration est située à l'intérieur.
- Peindre la menuiserie avec des peintures adaptées (micro-poreuses). L'écaillage est souvent dû à une peinture inadaptée au support.
- La teinte sera claire : vert-tilleul, gris-bleu, gris, mastic... ;
- La menuiserie neuve étant très étanche ; il faudra penser à créer des ventilations de fenêtres. Il est nécessaire de trouver un équilibre entre étanchéité à l'air et ventilation du logement.
- L'espace entre les 2 vitres peut être demandé en ton foncé pour que le profil métallique brillant ne soit pas trop perceptible ;

4 - L'isolation thermique

Le point faible des fenêtres anciennes est la déperdition thermique due à des verres trop fins. Dès lors que l'on a résolu ce problème, il est possible de conserver la fenêtre d'origine. Mais il faut d'abord bien analyser ses points faibles et ses atouts.

Pour valoriser les performances thermiques, on pourra :

- 1) Améliorer l'étanchéité des joints ;
- 2) Poser des verres plus isolants ;
 - Un verre simple d'épaisseur renforcée ;
 - Un verre feuilleté composé de plusieurs couches collées ; c'est une technique récente qui permet d'insérer le nouveau verre dans la feuillure existante qui sera adaptée à la nouvelle épaisseur ;
- 3) Poser des doubles vitrages en respectant les profils des bois si la feuillure est suffisamment profonde pour absorber l'épaisseur nécessaire ;
- 4) Poser des doubles fenêtres, dans un nouveau dormant fixé sur la maçonnerie. En effet, le dormant rajouté dans l'ancien est à éviter car il épaissit la menuiserie et réduit la surface lumineuse de la fenêtre. Sans modifier les doubles, on peut rappeler également que les doubles rideaux épais améliorent le confort et l'économie thermique.



Profils ouvrant/dormant

Profil de petits bois

LES ENDUITS : un atout pour le développement durable

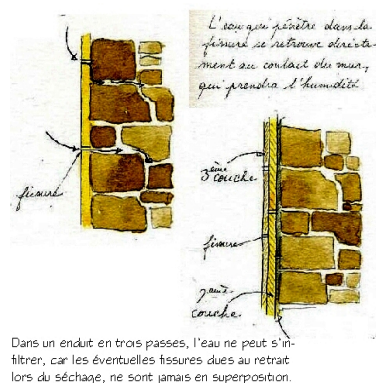
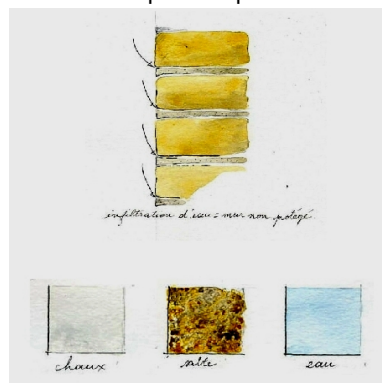
Alors qu'un effet de mode conduit parfois à rendre les pierres apparentes, voyons comment l'enduit plein constitue un excellent moyen de conservation durable

I – Les divers rôles des enduits :

A) RÔLES TECHNIQUE ET FONCTIONNEL : IL PROTÈGE L'HABITATION CONTRE L'HUMIDITÉ
L'enduit constitué d'un liant gras (chaux aérienne) et de sables est avant tout une protection du mur en pierre et joue un rôle d'isolation et de filtre entre les échanges hygrométriques intérieurs et extérieurs :

Il permet à la condensation dégagée par le chauffage et la respiration humaine de s'évacuer à travers les murs et est imperméable aux eaux pluviales. L'utilisation d'une chaux aérienne rend les enduits suffisamment souples pour absorber les déformations, les tassements des murs et des fondations.

La partie du mur en soubassement, traitée à la chaux, facilite l'évaporation des remontées capillaires provenant du sol d'assise via les fondations.

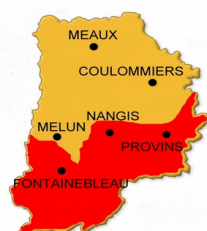


La corniche moulurée protège la façade du ruissellement du toit. Sur un mur ancien en moellons, donc chargé d'humidité, la chaux aérienne ou la chaux hydraulique naturelle doivent être utilisées si l'on veut éviter fissurations, salpêtres, moisissures...

On distingue en Seine-et-Marne deux types de mortiers.

Au nord de la Seine-et-Marne, riche en gypse ou pierre à plâtre, les enduits et mortiers de rejointoiement sont effectués au **plâtre**.

Dans le sud et dans certaines parties du centre de la Seine-et-Marne, les enduits sont effectués à la **chaux**.



PLÂTRE
 CHAUX

➤ Enduits au plâtre

Constitués de plâtre gros (durci par la chaux), de chaux aérienne (CAEB) à l'exclusion de chaux hydraulique et de sable de rivière exempt d'argile.

Ils sont constitués de trois couches (gobetis, dégrossissage et dressage) avec finition à la taloche cloutée ou lissée à la tranche de truelle.

De nature assez blanche et se prêtant mal à la coloration dans la masse, ils peuvent être recouverts d'un badigeon au lait de chaux parfois coloré appliqué en trois couches.

On les trouve dans les régions du nord de d'Ile-de-France riche en gypse (ou pierre à plâtre) et en Seine-et-Marne au nord d'une ligne Fontainebleau - Nangis – Montdauphin.

Les corniches étaient exécutées au plâtre, donnant par les moulurations du relief à la façade ainsi que les crêtes de toit avec la tuile. Les solins et les pierres étaient également liés au plâtre.

Dosage type habituellement utilisé
(à adapter en fonction de l'hygrométrie et du support du mur)

Mortier de plâtre	plâtre gros	chaux aérienne	sable fin	eau	consistance
1 ^e couche (gobetis)	3 V	1 V	2 V	+ 1,5 V	serrée
2 ^e couche (dégrossissage)	4 V	1 V	1 V	+ 2 V	consistante
3 ^e couche (dressage)	4 V	1 V	1 V	+ 3 V	liquide

➤ Enduits à la chaux aérienne

Localisés essentiellement dans le sud de la Seine-et-Marne, ils ont une excellente résistance dans le temps. Ils séchent à l'air et sont donc assez long à faire leur carbonatation.

Composés du liant (chaux aérienne*), de sable de rivière et de sable argileux de carrière (ou de sable à lapin) et d'eau, ils donnent une coloration dans la masse aux enduits propres aux caractères du terroir. Leur souplesse permet aux murs de laisser se produire les échanges hygrométriques et d'obtenir une bonne protection contre l'humidité.

** aérienne : qui sèche à l'air seulement, contrairement à l' "hydraulique" qui durcit à l'eau*

Dans l'architecture rurale ou urbaine, si le mur d'une habitation n'est pas constitué de pierres de taille bien appareillées, il est traité en enduit, signe d'une construction soignée, de qualité, pour un bâtiment à usage noble (l'habitation). C'est pourquoi on le rencontre plus rarement sur les constructions secondaires rurales, granges, étables ... où le moellon rejointoyé en apparent est de mise, car plus économique et correspondant à une hiérarchie dans la valeur attribuée aux bâtiments ruraux.

L'enduit participe au décor des façades

B) EN TANT QUE DECOR, IL PARLE AU MONDE EXTERIEUR :

Outre l'expression de sa structure et du plan intérieur, la façade d'une maison est un lien entre son intérieur et son extérieur. L'aspect donné à une façade peut signifier plusieurs sortes de messages :

- Cela peut traduire d'abord une amélioration du confort de l'habitat, puisqu'on s'isole davantage de l'humidité et donc du froid. Par-là même, cela peut vouloir témoigner d'un progrès social, notamment en milieu rural
- En milieu urbain (villes ou bourgs), le propriétaire peut vouloir faire passer certains messages aux habitants du lieu : exprimer sa position sociale, son ouverture au progrès, son appartenance à une catégorie professionnelle, professionnelle, ses goûts pour l'art, l'histoire etc ...

C) SA TEXTURE ET SA COULEUR EXPRIMENT SON TERROIR

L'enduit est un **support de couleur** qui égaye les façades.

Les enduits traditionnels à la chaux aérienne éteinte sont composés de sables du terroir : "sable à lapin" comportant les argiles locaux responsables de la coloration de l'enduit. Appliqués sur les murs, ils donnent leur caractère aux constructions propres au lieu et permet leur intégration aux paysages dans lesquelles elles prennent place sans faire tache. De même que les pierres de taille qui marquent l'architecture locale.

Noter combien un enduit trop blanc est percutant sur un fond végétal sombre. En restauration de bâtiments anciens, il est ainsi essentiel de retrouver les caractéristiques d'origine et cette coloration est obtenue par les sables argileux colorés et un liant, qui la révèlent lors du talochage ou brossage.

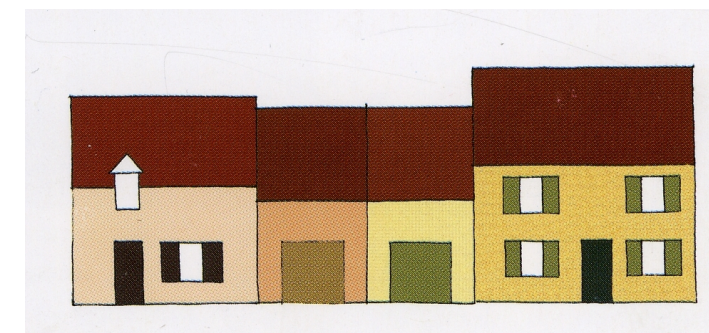


Illustration : CAUE

Mais le besoin d'appliquer un enduit ne s'est pas fait du jour au lendemain, il est le résultat d'un processus évolutif de l'art de construire et d'une réflexion sur le support à décor que constitue la façade ; l'aspect fonctionnel d'un élément d'architecture n'a jamais été le seul critère, celui de la recherche de l'esthétique par les constructeurs a été tout aussi important

D) L'ENDUIT JOUÉ AVEC L'ARCHITECTURE DE LA FAÇADE

Les maisons de bourg ou de village en Ile-de-France, telles que nous pouvons les voir actuellement, sont apparues aux XIXe siècle à une époque de forte évolution démographique, et où la recherche du confort et du progrès était plus marquée.

Elles ont été réalisées en pierres de pays et, pour les façades principales, enduites à la chaux aérienne ou au plâtre. Les façades ont été structurées par des lignes architecturales fortes où **l'esthétique rejoint l'aspect fonctionnel** : les chaînes d'angle, les bandeaux horizontaux filant entre rez-de-chaussée et premier étage, les bandeaux sous égout du toit, délimitent des surfaces qu'il n'est pas rare de voir traitées avec un enduit plus texturé (façon rocaillage, granuleux ...) ou plus coloré (ocres).



Chacun de ces éléments structurants joue un rôle fonctionnel :

- **Les bandeaux horizontaux**, les corniches moulurées, les larmiers des appuis de fenêtre, soulignent l'horizontalité des façades, mais aussi coupent le ruissellement de l'eau sur le mur en l'évacuant vers l'extérieur.
- **Les chaînes d'angles** ou jambes harpées traitées en pierre, brique ou enduit lissé plus dur, consolident la construction et raidissent les murs.
- **Les soubassements**, zone d'échange de l'humidité provenant des remontées capillaires des fondations, reçoivent aussi les eaux de rejaillissement et sont parfois soulignés par une tonalité plus sombre ou une texture lissée, car ils doivent être refaits plus souvent. Ils jouent aussi visuellement un rôle d'assise de la façade.
- **Les encadrements des baies** rigidifient les façades en évitant les fissurations des murs (et peuvent être traités en pierre, brique, ou mortier plus dur et lissé) ; ils protègent les parties fragiles des ouvertures de l'humidité (linteaux bois, appuis), tout en exprimant clairement le contraste des pleins et des vides.

La typologie des façades, composées avec leurs pleins et leurs vides, ainsi que leur décor, a **subi les influences de l'architecture savante par la diffusion des modèles depuis le XVIIIe siècle.**

II - les enduits dans l'architecture Seine-et-Marnaise :

L'aspect des façades anciennes telles que nous les apprécions aujourd'hui est la résultante de plusieurs critères : le milieu géographique, la situation en groupement ou en isolé, l'évolution historique.

C'est la raison pour laquelle on ne trouve pas la même disposition dans toutes les parties du département mais une analyse commune peut néanmoins être présentée.

La situation et le milieu :

Milieu rural

La répartition des ouvertures sur la façade dépendait directement des besoins fonctionnels en éclairage et en accès.

Le décor rapporté faisait appel aux pratiques populaires locales quand il n'était pas obtenu par le jeu des matériaux (pierre et brique, bois et enduit par exemple).

Généralement le milieu rural est resté longtemps à l'écart des modes architecturales et des styles.

Milieu urbain

Les maisons de bourgs ont des façades plus ornementées, composées fréquemment de façon assez symétrique, souvent édifiées en mitoyenneté et cherchant à s'inspirer des modèles d'architectures publiées ou faisant référence à des bâtiments emblématiques (châteaux, hôtels particuliers ...)

Le modèle le plus simple reprend celui mis en place au XIXe siècle de façade symétrique parcourue de bandeaux horizontaux et chaînage avec encadrement des percements par un bandeau à peine saillant (moins d'un centimètre par rapport à l'enduit).

Les encadrements traités en enduit sont une version économique du cadre en pierre ou brique.



Illustration : La maison rurale en Ile-de-France (Pierre Thiébaud)

L'évolution historique :

Période médiévale

Il ne subsiste de cette époque que des exemples d'architectures en pierre massives soigneusement appareillées avec chaînes d'angle. A la fin du Moyen-Age, on utilise simultanément la pierre et les pans de bois, mais les exemples restent peu nombreux car les pans de bois couverts en chaume, ne résistent pas aux incendies.

Période classique

A partir du XVIIe siècle, l'habitat rural se développe et si le chaume est encore présent jusqu'au début XIXe siècle, il est progressivement remplacé par des toits de tuiles à pentes plus faibles, permettant une habitabilité des combles avec des lucarnes plus généreuses qui deviennent élément de décor.

Les lignes en brique et bandeaux en plâtre ou chaux ou en pierre ont remplacé les structures bois de la construction en pans de bois et torchis.

Période moderne (XXe siècle) :

Le XXe siècle a apporté une révolution dans l'art de construire, tant par l'utilisation de nouvelles techniques constructives (béton armé, poutres métalliques), que par la mise en œuvre de matériaux nouveaux (ciment et toutes ses déclinaisons avec les enduits tyroliens, les ciment-pierre).

Ces évolutions ont conduit à la libération des formes architecturales en devenant plus audacieuses : école du Bauhaus, Le Corbusier, Niemeyer.

Parallèlement et à contrario, les spécificités des architectures régionales et étrangères ont envahi les constructions en périphérie des villes et villages : style anglo-normand, style méditerranéen, au décor parfois assez marqué voire exubérant.

Avec l'industrialisation de la construction et pour répondre aux besoins croissants, les enduits ont été fabriqués par les industriels imposant une composition uniforme faisant fi des particularités locales : le ciment a régné en maître durant tout le siècle au détriment des enduits à la chaux. Imposant dans l'esprit du particulier qui veut restaurer sa maison ancienne une image dégradée, la notion même d'enduit est dévalorisée et délaissée pour mettre en évidence la peau de la façade en pierres apparentes.

Ce phénomène se répand dans certaines régions, dont la Seine-et-Marne, sans distinction de type de bâtiment, sans analyse architecturale, et progressivement finit par servir de mauvaise référence.

Pourquoi faut-il conserver les enduits ? et ne pas dégager les pierres ?

III – Façades enduites et façades à « pierre-vue » :

Traditionnellement, dans l'architecture rurale, les crépis sont appliqués sur les murs des parties habitées. On n'en met pas sur les granges, les étables ... Tandis que l'intérieur est revêtu d'un enduit lisse en plâtre dans les pièces principales. L'intérieur des granges, quant à lui est crépi à pierre-vue.

Dès le départ, la maçonnerie du mur habillé d'enduit avait été montée en conséquence, c'est-à-dire avec des moellons non équarris excluant la pierre-vue. C'est pourquoi, retirer l'enduit comme la mode actuelle tend à le faire, peut avoir de graves conséquences sur l'aspect sanitaire de la construction.

L'alternance de murs enduits, mur à pierre-vue, pierres sèches, confère à ces bâtiments ruraux une diversité de façades et permet de distinguer immédiatement la partie habitation.

Michel Viliane Vincent des "Maisons de Brie en Ile-de-France" propose une explication pour cette hiérarchie des façades. Correspondant aux pratiques en usage au XVIIIe siècle, il avance l'hypothèse de la disposition suivante : enduits réservés à l'habitation des hommes, pierre-vue pour les bêtes (écuries, étables, bergeries) et pierre sèche pour les récoltes et le matériau (granges, bûchers), ceci correspond à la hiérarchie des terres et à celles des personnes".



Traditionnellement, l'enduit à pierre-vue est un enduit économique, puisqu'on utilise moins de matière, et réservé aux bâtiments annexes de l'architecture rurale : granges, étables, clôtures, ..., ou aux bâtiments de service en ville ou dans les bourgs : écuries, granges, clôtures ajourées ... se développant sur un grand linéaire.

Les mortiers sont en général effectués à la chaux ou au plâtre.

Ils doivent être exécutés à fleur des parements, leur finition est souvent lissée, brossée ou quand ils sont usés, grattés. Ces finitions s'obtiennent plus facilement avec des mortiers de chaux qu'avec des mortiers de plâtre.

Certaines constructions anciennes importantes présentent des enduits à pierre-vue et font référence.

Ce sont souvent les églises médiévales, construites en grosses pierres de taille pour les parties servant à leur structure : contreforts, chaînes d'angle, portail en pierres sculptées, corniches à modillon, ... les murs apparaissent en remplissages de moellons plus ou moins bien taillés et parfois de facture différente, permettant de voir les reprises.

Ces exemples ne doivent pas servir de référence ou de prétexte pour justifier la mise à nu des façades servant à l'habitation.

En effet, ces édifices ayant traversé parfois mille ans nous parviennent dénaturés, ayant perdu leur peau ; les badigeons ou enduits minces qui les recouvraient, servaient de support au décor peint qui ornaient les façades principales. Jusqu'au XVIIIe siècle, les édifices importants (logis, demeures seigneuriales, maisons de maître ...) étaient recouverts d'un épiderme coloré, reprenant le plus souvent le dessin d'un appareillage de pierre, de brique, ... Avec le temps, les décors fragiles ont disparu, et on les retrouve parfois de façon très lacunaire dans les creux des moulurations.

Si parfois l'on observe qu'une restauration d'édifice est traitée avec des enduits à pierre-vue, c'est que, en l'absence de connaissance sur les anciens décors, la restitution hypothétique n'est pas admise.

Donc, le restaurateur s'arrête au garnissage des joints, s'abstenant de recouvrir pierres de taille et moellons d'une couche de badigeon général ou d'enduit mince.

Questions diverses

Pourquoi les pignons sont-ils souvent en pierre apparente alors que les deux autres façades sont enduites ?

- pour recevoir la maison voisine un jour ou l'autre ;
- distinguer la façade principale de la façade secondaire ;
- ils ne sont pas percés (donc moins fragilisés par des ouvertures) et par conséquent ont des maçonneries plus cohérentes ;
- subsistance de l'architecture à pans de bois où les pignons étaient en pierre et les façades principales en pans de bois. La masse des pignons en pierre évitait les risques de déversements des structures souples des pans de bois bien calés entre deux butées.

Lors d'une restauration, pourquoi restituer les enduits d'origine talochés ?

- l'enduit et les jeux subtils des lignes de façades sont des constituants du décor architectural ;
- l'enduit, en conséquence, est un facteur d'identification régionale par sa couleur, sa texture et donc aussi un révélateur de l'histoire architecturale du bâti d'une région ;
- l'enduit joue un rôle de protection, isolant le mur en moellons de l'humidité.

Leur suppression et la réalisation d'un enduit "pierre-vue" conduiraient à banaliser la façade, à la priver de son caractère originel, à mettre en relation deux matériaux non conçus au départ pour se juxtaposer (exemple : des moellons côtoyant des bandeaux et encadrements en brique).

La mise à nu d'une façade peut conduire à des désordres très importants tels que : pénétration de l'humidité, pourrissement des planchers par infiltration d'eau ...

Dans quels cas peut-on accepter les enduits à "pierre-vue" ?

Tout dépend de la qualité du parement de pierre (grès, meulière) variable suivant les secteurs du département et qui a en sorte, donné le ton à l'architecture des villages.

- Si l'on a des petits moellons irréguliers, produisant de trop grands vides entre les pierres, le maçon est conduit à les recouvrir pour garantir une étanchéité suffisante à son mur. C'est le cas en particulier pour les encadrements de baies.
- Si l'on a pu construire en moellons de grès bien équarris (secteur de la Bière) avec des joints minces et donc plus étanches, les moellons peuvent rester partiellement apparents.

Comment savoir ce qu'il faut faire ?

- Regarder autour de soi les bons exemples sur des bâtiments non restaurés récemment.
- Ne pas céder à l'effet de mode qui conduit à montrer aux passants la pierre que l'on achète, mais respecter l'architecture d'origine.
- Demander conseil au :

U.D.A.P. 77 - Pavillon Sully – Palais de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU – Tél. 01.60.74.50.20

C.A.U.E. 77 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement)
27, rue du Marché 77120 COULOMMIERS – Tél. 01.64.03.30.62

**UNITE DEPARTEMENTALE
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
DE SEINE-ET-MARNE**

Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU

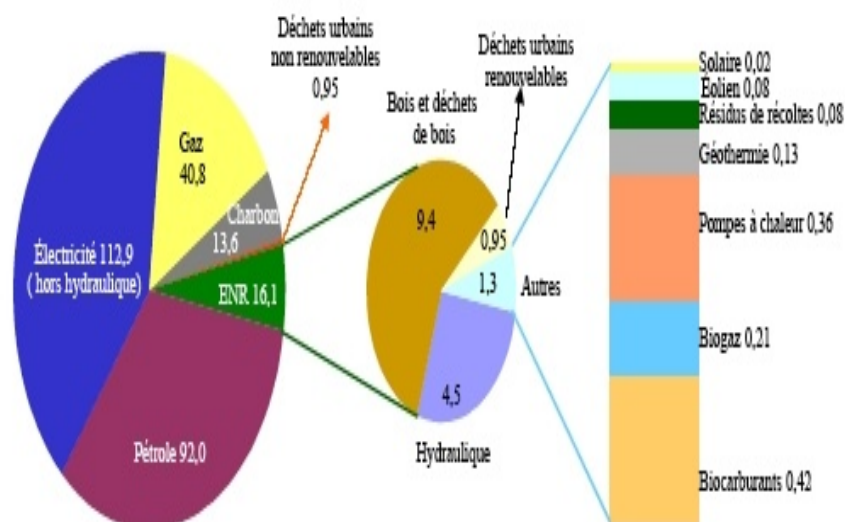
Téléphone 01.60.74.50.20
Télécopie : 01.60.72.86.43

Domaine National de Champs
77420 CHAMPS-SUR-MARNE

Téléphone 01.60.05.17.14
Télécopie : 01.64.68.35.92

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France/PATRIMOINES-ARCHITECTURE/Unite-departementale-de-l-architecture-et-du-patrimoine-UDAP>

ECONOMIES D'ENERGIE ET BATI ANCIEN



Source : Observatoire de l'Energie 2006 (en Mtep)

I- Les objectifs

Les Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.), ont pour mission de **veiller à la qualité architecturale des constructions et à la qualité paysagère des espaces urbains et naturels**. Or, les préoccupations de développement énergétique se posent fortement dans les secteurs sensibles aux plans architecturaux et paysagers.

C'est à ce titre que les architectes des Bâtiments de France dispensent des conseils pour une meilleure prise en compte des questions de développement durable dans les territoires dont ils ont la charge. Ils doivent ainsi tenir leur place dans le réseau des experts spécialisés dans les économies d'énergie et les énergies alternatives.

D'une manière générale, il importe de consulter l'UDAP le plus en amont possible du projet architectural, urbain ou paysager afin que ces questions soient traitées globalement en rapport avec l'environnement.

Parallèlement, d'autres organismes constituent une aide précieuse :

- Les D.D.T. (Direction Départementale des Territoires) qui dispensent des informations sur le droit des sols et les données techniques ;

- Les D.R.I.E.E. (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) dont une des missions est de valoriser les énergies renouvelables et de définir les critères d'éligibilité des équipements de production d'électricité photovoltaïque notamment ;
- L'A.D.E.M.E. (Agence De l'Environnement et pour la Maîtrise de l'Energie) qui détient des informations sur les économies d'énergie et le cas échéant, les outils de financement associés ;
- Le Conseil régional d'Ile-de-France et le Conseil départemental qui prévoient des aides financières aux particuliers.

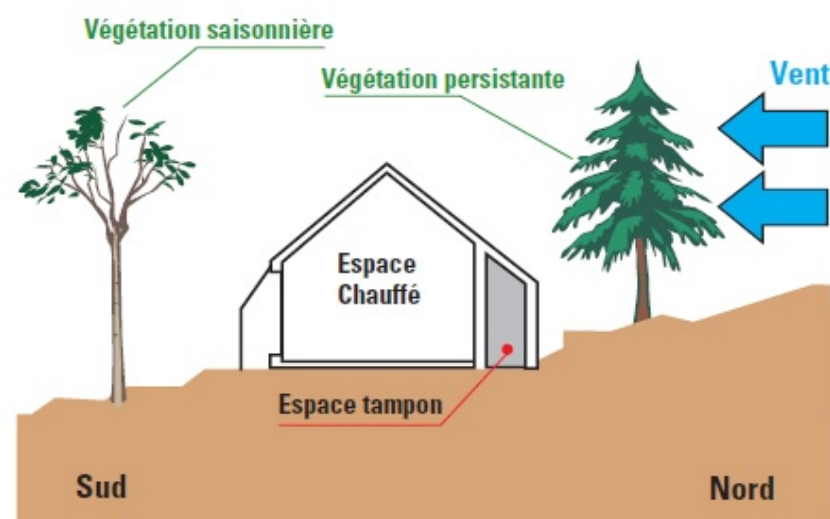
II- L'énergie dans le bâti ancien

Il est important de souligner que le bâti ancien présente des qualités propres qui doivent être prises en compte dans les exigences de son évolution. Dans la plupart des cas, les performances énergétiques des maçonneries traditionnelles ne nécessitent pas la pose d'un isolant rapporté. Celui-ci peut avoir un effet néfaste quand il bloque la « respiration » des matériaux. Une bonne maintenance de leur état ou la pose d'un enduit adapté suffit souvent à limiter l'effet de paroi froide.

Correctement entretenu, le bâti ancien n'est pas la cause de fortes déperditions d'énergie mais ses performances restent limitées à la préservation de son aspect. Avant d'intervenir sur le bâti, de nombreuses précautions sont à prendre et certaines interventions peuvent être gage d'économies d'énergie.

A) Tenir compte du contexte

Les masques au vent tels que les arbres, les autres bâtiments, les reliefs du terrain, les murs de clôture, les haies, limitent l'impact des intempéries. Il importe de les entretenir et de les conserver, voire de les remettre en place.



Source : ADEME

B) Composer avec le bâti

Plus le bâti est compact, plus il est économe en énergie. L'orientation des ouvertures au sud améliore les apports solaires tandis que de petites fenêtres au nord contribuent à limiter les déperditions thermiques.

C) Participer au comportement thermique

Plusieurs interventions jouent un rôle :

- aérer les caves pour lutter contre l'humidité ;
- ne pas confiner les maçonneries ;
- entretenir et remettre en œuvre les caniveaux ;
- mettre en place des drains au pied des murs ;
- isoler thermiquement les couvertures, les combles et les sols.

D) Les menuiseries

Au plan architectural, la préconisation de base est la conservation de l'existant, sa remise en état ou son remplacement à l'identique. Des vitrages minces et isolants peuvent conférer à un châssis les mêmes performances thermiques que les doubles-vitrages.

Dans le cas d'une conservation des menuiseries d'origine, différentes solutions peuvent améliorer leurs performances énergétiques :

- un double-rideau épais confère à l'ensemble ainsi constitué des qualités thermiques comparables à celles des doubles-vitrages ;
- des volets peuvent être posés à l'intérieur ;
- une seconde fenêtre peut être ajoutée à la première, soit à l'intérieur soit à l'extérieur, sachant que cette dernière disposition était courante et ne demande qu'à être retrouvée.

E) L'isolation par l'extérieur

Elle est souvent inopportune dans le bâti ancien car elle modifie profondément l'aspect extérieur de la construction. Au plan technique, avant d'entreprendre de tels travaux, il convient de faire un diagnostic soigné de l'état des maçonneries et rechercher la présence ou non d'humidité.

Si l'option d'une isolation est maintenue, un relevé doit être établi afin de pouvoir restituer les détails d'architecture, la modénature, les angles, les jonctions avec les motifs décoratifs, les rives de couverture, etc...

Les dimensions des ouvertures doivent être préservées (attention aux raccords en tableau sources de perte thermique).

F) Le mode d'occupation

Celui-ci agit fortement sur la consommation d'énergie car les apports thermiques générés par les occupants et le type d'occupation, pérenne ou temporaire, ont une influence sur le comportement du bâtiment. (voir les conseils de l'ADEME). La technique de maîtrise thermique sera retenue en fonction de ce facteur.

G) Le chauffage

Les maçonneries anciennes se caractérisent par une grande inertie. Par conséquent, le mode de chauffage doit éviter la convection (échauffement de l'air) au profit du rayonnement (échauffement de masses), et ce, quel que soit le type d'énergie utilisé.

H) Règlement et forme urbaine

Sur la base de ce qui précède, l'élaboration du règlement d'un Plan local d'urbanisme, d'une ZPPAUP ou d'un lotissement sera l'occasion de porter une attention particulière à l'importance de donner des directives sur l'implantation du bâti, son orientation, l'organisation des volumes, etc...

III- Technologies douces

- Les apports solaires

- apports par les baies bien exposées. (sud, sud-ouest) ;
- capteurs solaires : avec une bonne orientation, ils profitent de l'ensoleillement pour réchauffer de l'eau à usage sanitaire ou de chauffage ;
- panneaux photovoltaïques : l'énergie solaire est transformée en électricité.

- Les récupérateurs de calories

- puits canadien : il va puiser l'énergie dans le sous-sol de façon à l'utiliser comme appoint au chauffage général ;
- pompe à chaleur : elle récupère l'énergie dans l'air ou l'eau environnants et constitue un appoint au système général .

Les pompes à chaleur et les panneaux solaires et photovoltaïques notamment ont un impact visuel. Il est donc toujours souhaitable de choisir les autres techniques dans les secteurs sensibles.

Quel que soit le type de capteur solaire, l'installation des matériels doit tenir compte des caractéristiques de l'existant : une recherche de qualité ne peut se départir d'une intégration dans l'architecture concernée, que le bâti soit neuf ou existant, récent ou ancien.

En ce qui concerne l'intégration, deux approches sont possibles et compatibles.

1) Privilégier une solution collective, propice aux projets de lotissements ou d'opérations sur des ensembles urbains.

Dans ce cas de figure, le travail sur l'implantation du bâti est primordial.

2) L'emplacement de l'installation

Les installations sur le bâti ancien de qualité ne sont jamais autorisées sauf exceptions. **En dehors des cas de création architecturale intégrée, les panneaux ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et sont donc à dissimuler :**

- à l'arrière des terrains ;
- au sol;
- sur les pans de couverture des volumes annexes (garages, vérandas, volumes secondaires, abris de jardin, auvents, etc ...) de façon à couvrir la totalité d'un versant de la toiture .

En tout état de cause, si une **symétrie** régie déjà la construction, elle sera respectée et il faudra tenir compte de la **composition de la construction** : lucarnes, cheminées, axes des baies de façade, etc...

De plus, l'installation doit être en cohérence avec **les formes** de l'architecture concernée, **sa volumétrie, ses proportions**, etc...

Par ailleurs, sur des constructions neuves d'architecture contemporaine, le dispositif doit être **partie prenante de la composition** des toitures et façades .

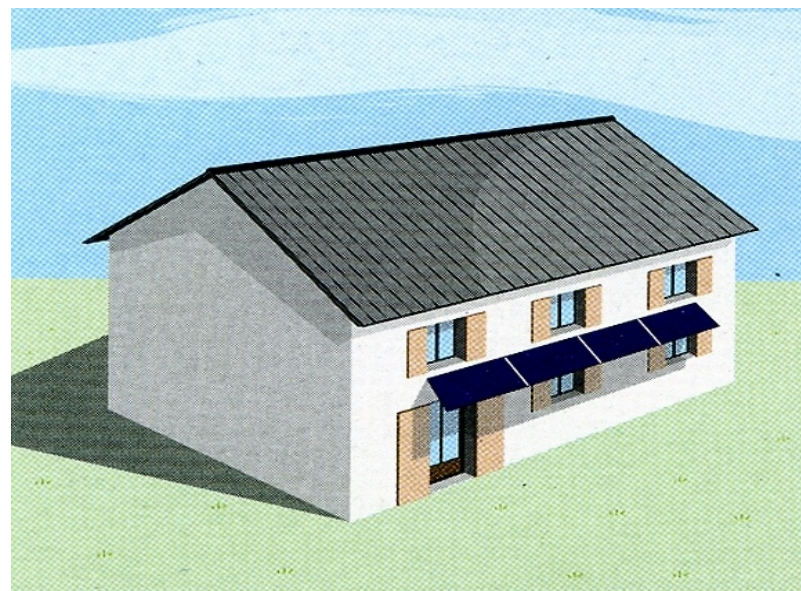
a) schémas-types d'implantation :



Les capteurs couvrent la totalité de la toiture du garage



Les capteurs couvrent la totalité de la toiture de la véranda



Les capteurs forment un auvent qui crée une ombre portée sur les fenêtres du rez-de-chaussée en été

b) photographies et illustration d'implantation :



Implantation au sol



implantation sur un appentis adossé à un mur



implantation sur un abri de jardin



implantation sur une annexe indépendante



implantation sur une dépendance de type remise ou appentis



implantation sur un auvent



implantation sur une annexe accolée à la construction principale



implantation sur une toiture mono-pente

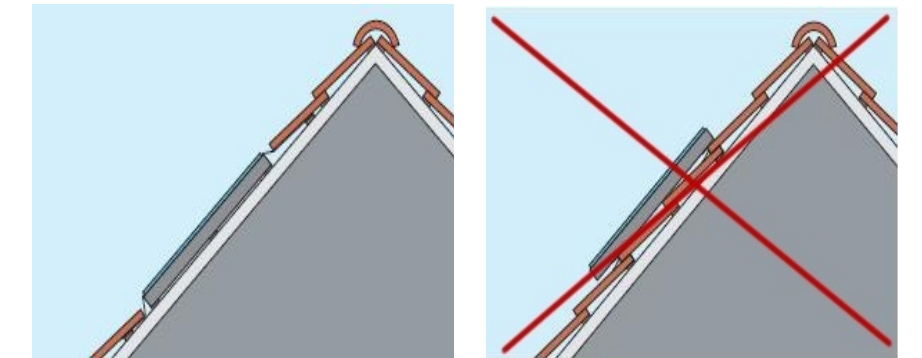


implantation sur la totalité de la toiture avec verrière centrale

En terme de matériaux : l'ardoise, peu présente en Seine-et-Marne, et le zinc se marient mieux avec les capteurs solaires que la tuile car ce sont des matériaux lisses et de couleur bleutée similaire, ce qui atténue l'impact des panneaux.

Pour les tuiles de terre cuite, on s'attachera à la couleur des ossatures métalliques et du fond de panneau. De nouveaux modèles de panneaux possèdent des tons plus proches de la terre cuite avec une perte d'efficacité limitée. Cependant les technologies évoluent vite et de nouveaux type de panneaux solaires et photovoltaïques permettant un meilleur rendement devraient voir le jour.

Dans tous les cas, **les panneaux seront posés en « encastré »** sans aucune saillie sur la couverture.



Liste et coordonnées :

C.A.U.E. 77 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement)
27, rue du Marché 77120 COULOMMIERS - Tél. 01.64.03.30.62

D.D.T. 77 (Direction Départementale des Territoires)
288, rue Georges Clémenceau - Zone industrielle de Vaux-le-Pénil
B.P. 596 - 77005 MELUN Cedex - Tél. 01.60.56.71.71

A.D.E.M.E. (Agence De l'Environnement et pour la Maîtrise de l'Energie)
6, rue Jean Jaurès 92807 PUTEAUX Cedex
Tél. 0.810.060.050 - 01.49.01.45.47

A.N.A.H. (Agence Nationale de l'Habitat)
288, rue Georges Clémenceau - Zone industrielle de Vaux-le-Pénil
B.P. 596 - 77005 MELUN Cedex - Tél. 01.60.56.70.80
et
PACT Seine-et-Marne
649, avenue Bir Hakeim – B.P. 45
77350 LE MEE SUR SEINE - Tél: 01.64.09.12.72
Site : www.urpactidf.org

Document établi à partir de l'étude « Economies d'énergie et bâti ancien » par Olivier Godet et Saadia Tamelikecht – DRAC Ile-de-France – Service de l'architecture
Illustrations et photographies - droits réservés – Août 2010

La clôture

Fiche conseil n°6

Série Urbanisme / Architecture / Paysage / Environnement



Direction Régionale des Affaires Culturelles
Auvergne-Rhône-Alpes

UDAP

UDAP 69

Unités
Départementales
de l'Architecture
et du Patrimoine

U Ain
D Allier
A Ardèche
P Cantal
Drôme
Isère
Loire
Haute-Loire
Puy-de-Dôme
Rhône et
métropole de
Lyon
U Savoie et
Haute-Savoie

Qu'est ce qu'une clôture ?

D'une façon générale, la clôture est « **un ouvrage permettant de diviser ou délimiter un espace, et faisant obstacle au passage** »

Matérialisant ainsi la parcelle, la clôture exprime :

- la limite entre l'espace public et l'espace privé,
 - la représentation de l'habitation dans le paysage,
- elle peut prendre plusieurs formes selon le paysage urbain ou rural, et selon le type d'espace qu'elle délimite.

Que ce soit en continuité d'un bâti aligné sur la rue, ou en plein champs, le traitement de la clôture doit répondre à une insertion harmonieuse, discrète, de façon à préserver un aspect cohérent : son implantation, sa hauteur, sa composition, ses matériaux (couleur, mise en œuvre) sont donc à étudier avec soin.



A quoi sert-elle ?

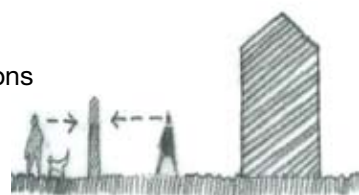
- délimitation du parcellaire
- identification des propriétés



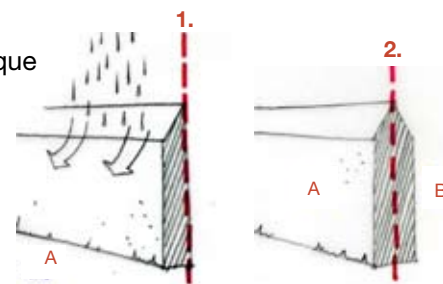
- micro-climat
- brise-vent



- obstacle sonore
- obstacle au passage
- protection contre les intrusions
- obstacle visuel
- préservation de l'intimité



- valeur juridique



1. L'écoulement des eaux pluviales est dirigé vers la parcelle A, le mur mitoyen appartient à la parcelle A.
2. L'écoulement des eaux se fait de part et d'autre des parcelles A et B, le mur mitoyen appartient aux deux propriétés.

Ses différentes formes



Clôture en maçonnerie



Clôture en serrurerie avec ou sans mur bahut



Haie végétale

1 Clôture en maçonnerie : mur, mur mitoyen ou séparatif, muret, ...

Murs anciens

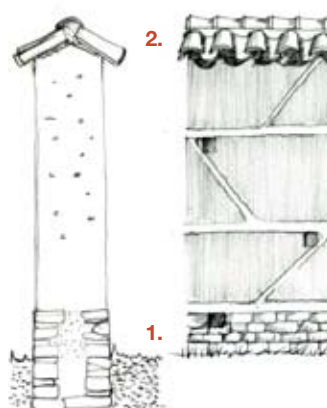
Selon le type d'habitat et de propriété à clôturer, les murs étaient couramment construits

- en pierre de taille,
- en pierres sèches,
- en moellons de pierres assemblées au mortier de chaux,
- en briques,
- en terre (pisé) enduite au mortier de chaux,
- en mâchefer (sorte de pisé à base de scories et charbon),
- en galets, etc...

Ces murs pouvaient se composer :

1. d'un **soubassement** en maçonnerie plus résistante,
2. d'un **couvrement** particulier (arases, pierres plates ou demi-rondes, couvertines de tuiles creuses...).

Ces matériaux utilisés issus de la nature, à disposition des anciens, se trouvaient couramment en harmonie avec les murs voisins et la construction principale.



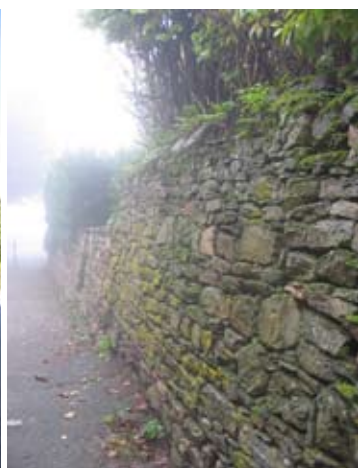
Mur en pisé, mur monolithe de terre tassée dans un coffrage



Par leur simplicité et homogénéité, par leur caractère identitaire et le paysage qu'ils induisent, ces murs constituent aujourd'hui un patrimoine local qu'il convient de préserver, d'entretenir et de restaurer selon les techniques et les matériaux anciens.



Mur en pisé enduit à la chaux



Mur en pierres sèches



Mur en galets



Mur en moellons de pierres assisées

L'entretien des murs anciens : une action durable et importante à mener régulièrement

joints | enduits | couvrements | soubassements | végétation | barbacanes

les joints nécessitent d'être refaits régulièrement (utilisation de mortier de chaux strictement naturelle) selon des mises en œuvre variables (joints plus ou moins remplis, à pierres vues, tirés au fer...)

Les parties basses, (soubassements) sujettes aux remontées capillaires, nécessitent d'être entretenues et rejointoyées.

les enduits disparus ou dégradés, notamment pour les murs en pisé, doivent être restaurés au mortier de chaux naturelle, coloré par le sable, dans une finition taloché fin. Une réfection en conservant au maximum les enduits existants sains vaut bien mieux qu'un piquage pur et simple suivi d'une réfection neuve.

L'emploi de ciment ou tout autre enduit imperméabilisant menace fortement la stabilité du pisé : en effet, ces enduits enferment l'humidité à l'intérieur du mur, et empêchent les échanges hygrométriques.

le couverture du mur protège des intempéries : qu'il soit constitué de mortier, de pierres taillées ou de tuiles, il doit conserver une ou deux pentes pour permettre l'évacuation de l'eau, et être resuivi régulièrement pour éviter les infiltrations d'eau.

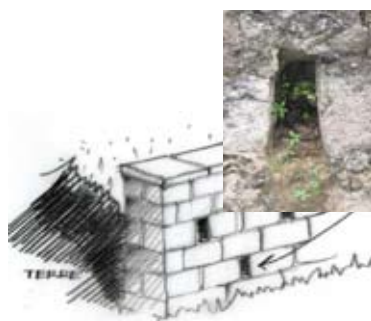
la végétation plutôt esthétique, spontanée et grimpante sur les murs peut cependant être néfaste pour la cohésion des maçonneries : il est préférable de les couper à la racine plutôt que de les arracher (au risque d'emporter les maçonneries), ou de les supprimer à l'aide d'un produit non polluant.

Les plantations en pied de mur sont également à arroser prudemment : trop d'eau risquerait d'endommager les fondations du mur.

les barbacanes présentes sur les murs de soutènement doivent permettre l'évacuation des eaux drainées par la terre ; il est donc nécessaire de ne pas les boucher, et de les nettoyer régulièrement.



Décrochement des enduits



Barbacanes



Différents couvrements possibles



Joints délabrés



Présence de végétaux sur les murs



Combinaison des désordres



UDAP 69

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Rhône et métropole de Lyon

Le Grenier d'Abondance - 6, quai Saint-Vincent - 69283 LYON cedex 01
Tél.: 04 72 26 59 70 – Fax : 04 72 26 59 89

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Auvergne-Rhone-Alpes/Demarches-aides/Patrimoine-urbanisme-qualite-architecturale/Fiches-conseil-architecture-urbanisme-Rhone-et-Lyon>

Travaux et modifications sur murs anciens : savoir intervenir sans dénaturer, s'inspirer des formes traditionnelles

création d'ouverture | démolition partielle | surélévation

la création d'un accès (portail, porte piétonne)

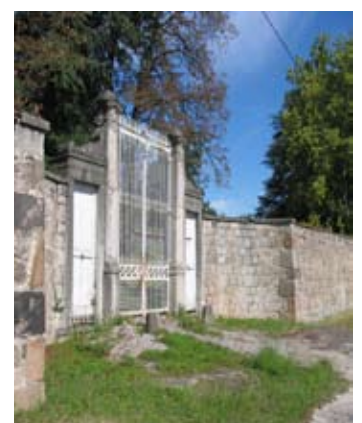
- doit être intégrée sans rupture de matériau,
- de préférence en partant d'une ouverture existante par démolition partielle et déplacement de pilier
- attention au parement (aspect du mur visible) de la partie neuve

la démolition partielle, l'agrandissement d'ouverture

- doit être réalisée avec soin, en interrompant la maçonnerie avec un matériau compatible (type pilier en pierre ou bois) : attention à la rigidité et l'aspect inadapté du béton et autres matériaux standards

la surélévation

- doit être réalisée dans le même matériau, sans effet de surépaisseur, avec la remise en place de la couverture le cas échéant
- doit être réalisée sur une hauteur raisonnable (une hauteur trop importante peut être refusée au regard du contexte)



Exemples d'ouvertures dans les murs de clôture

La clôture

Fiche conseil n°6 (suite)

Série Urbanisme / Architecture / Paysage / Environnement



Direction Régionale des Affaires Culturelles
Auvergne-Rhône-Alpes

UDAP

UDAP 69

Unités
Départementales
de l'Architecture
et du Patrimoine

U Ain
D Allier
A Ardèche
P Cantal
R Drôme
H Isère
O Loire
N Haute-Loire
E Puy-de-Dôme
S Rhône et
métropole de
Lyon
T Savoie et
Haute-Savoie

Savoir s'intégrer au paysage urbain ou rural

en respectant

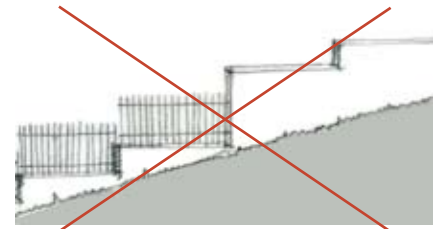
- l'alignement sur la voie publique
- la continuité des clôtures voisines (hauteur, matériau ou teinte),
- la topographie des lieux

La conception doit s'inspirer de modèles et techniques traditionnels, alors que les matériaux modernes encouragent aujourd'hui une grande hétérogénéité.

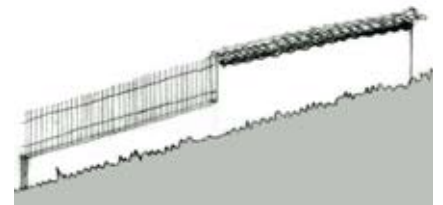
à éviter absolument

- la maçonnerie de parpaings de béton (agglomérés) non enduite,
- le simple béton coulé non enduit,
- les éléments préfabriqués de béton moulé,
- les matières plastiques,
- les parements de fausses pierres...

Au delà de l'aspect esthétique, l'enduit a pour fonction de protéger les maçonneries contre les rigueurs climatiques, notamment en pied de mur (pluies battantes, gel, variations thermiques, rejaillissement des eaux, des graviers...)



Redents à éviter



Exemple de clôture suivant pente

Ainsi, les murs construits en parpaings doivent être enduits dans une finition talochée fin ou grattée: teinte beige-ocrée soutenue, pisé local spécifique à la région lyonnaise, pour en diminuer l'impact paysager. En milieu rural et même urbain, les teintes claires ou vives sont en effet visibles de très loin !



Exemples de teintes

Traitement des entrées et accès

l'accès à la parcelle et son système de fermeture

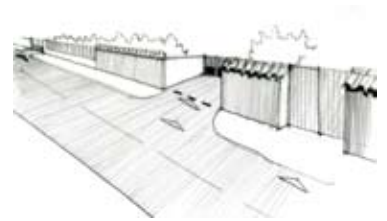
(portail, portillon, grille, porche...) doivent avoir le même traitement que la clôture, où la hauteur, les teintes et matériaux sont identiques. A implanter sur la limite entre l'espace public et l'espace privé, les retraits trop importants sont à éviter.

les coffrets techniques

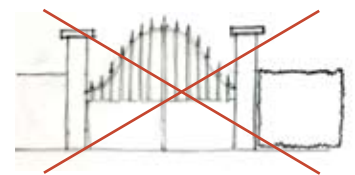
(électricité, téléphone...) sont à intégrer de façon discrète au sein de la clôture, à l'arrière d'un portillon en bois peint par exemple.

à proscrire

Les échantillonnages, la standardisation des matériaux et les teintes vives, ou encore la monumentalité des accès dénaturent l'identité des paysages urbains ou ruraux. Par exemple, les clôtures et portails en PVC ont un impact visuel trop important, ne présentant pas de qualités de durabilité ni d'esthétique satisfaisante : ils ne sont pas autorisés.



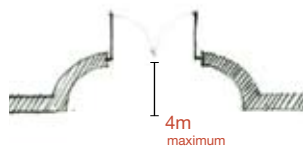
A éviter : la rupture d'alignement par un retrait trop important



A éviter les effets de «cintre» sur la partie sommitale des portails.



L'entrée en forme de «demi-lune» conserve l'alignement du bâti et permet une visibilité accrue de la voie publique.



à proscrire !



Portail avec sommet droit et intégration dans le mur de la logette EDF.

2 Clôture en serrurerie

Cette forme de clôture traditionnelle se compose d'un mur bas, mur bahut ou muret surmonté d'une grille.

les grilles anciennes (feronnerie) sont à entretenir régulièrement (peinture anti-rouille et peinture couvrante à la suite de décapages réguliers) pour garantir le maintien des fers forgés.

les clôtures en serrurerie neuves doivent se raccorder aux clôtures voisines en respectant les alignements, la continuité physique de la rue, son cadre paysager ainsi que celui des parcelles avoisinantes. A cet effet, ces clôtures conviennent particulièrement en milieu urbain, péri-urbain.

la hauteur maximum du mur doit être restreinte à 1 mètre (se reporter aux préconisations sur les murs neufs)

le choix des matériaux pour la grille, sa mise en œuvre et sa teinte doivent s'effectuer le plus sobrement possible : les effets de kitsch ou de barreaudages stylisés sont proscrits.

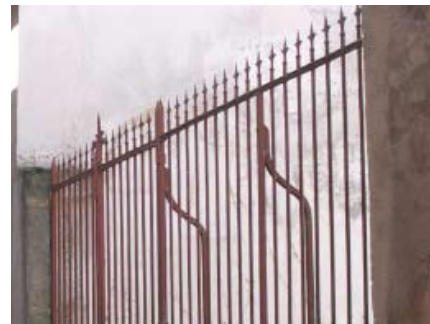
la serrurerie fine (fers pleins) répond à ce souci de discrétion et de pérennité, à peindre dans des teintes sombres qui se confondent à la végétation (brun cassé de noir, vert foncé, gris anthracite...)



Mur bahut soutenant une clôture en ferronnerie



Exemples de serrureries anciennes



Exemples de serrureries contemporaines



3 Clôture végétale

le végétal, un atout

Pour diversifier, animer, assurer la continuité visuelle de l'espace public, des parcelles avoisinantes, tout en qualifiant le paysage dans une perspective de développement durable ; les haies vives ont notamment été traditionnellement préférées par les paysans aux autres types de clôtures (murs de pierres sèches, maçonneries...), pour leur durabilité. C'est pourquoi elles s'intègrent parfaitement en milieu rural.

lutter contre la banalisation et la monotonie des paysages

Ainsi, la haie composée d'essences locales et diversifiées d'arbres, d'arbustes est préconisée : aujourd'hui les espèces type charmille, troène, noisetier, lilas ... doivent remplacer les thuyas, lauriers et autres feuillages denses ou persistants caractérisant le regrettable « **béton vert** ».

C'est pourquoi les simples clôtures en grillage souple sont acceptées, de teinte sombre, sans muret apparent, à doubler de plantations panachées d'essences champêtres locales.

avantages de la haie

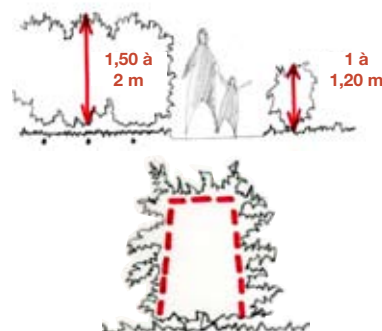
- Meilleure adaptation au milieu naturel (climat, sol, drainage des eaux de pluie...)
- Formes variées d'aménagement et d'ambiances paysagères
- Fonctions diversifiées : haie défensive, fleurie, brise-vent, brise-vue, fruitière...
- Favorise la biodiversité

Prescriptions dans les lotissements

Les clôtures sont à constituer de haies vives, panachées, composées d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie sera taillée ou en port libre. Une taille uniforme n'est pas recommandée. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison. Elle est éventuellement doublée d'une clôture grillagée sur plots d'ancrage enterrés, ou sur murets dont la hauteur ne dépassera pas 10 cm du sol.



Préférez les haies vives à des haies trop monotones



POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR LES HAIES VEGETALES

http://www.rhone.fr/rhone_fr/amenagement_du_territoire/environnement_agriculture/patrimoine_naturel/des_haies_pour_le_rhone

De formes variées, la haie permet une bonne adaptation au milieu naturel



UDAP 69

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Rhône et métropole de Lyon

Le Grenier d'Abondance - 6, quai Saint-Vincent - 69283 LYON cedex 01
Tél.: 04 72 26 59 70 - Fax : 04 72 26 59 89

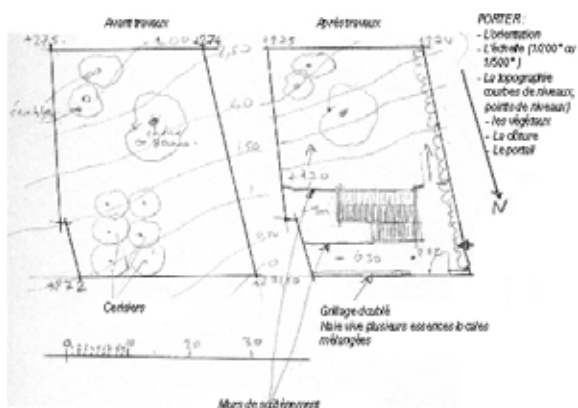
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Auvergne-Rhone-Alpes/Demarches-aides/Patrimoine-urbanisme-qualite-architecturale/Fiches-conseil-architecture-urbanisme-Rhone-et-Lyon>

Quelles sont les pièces à joindre avec la DP ou le PC ?

- **plan de situation** permettant de situer le lieu du projet par rapport au(x) monument(s) protégé(s)
- **photos lisibles en couleur** montrant le tènement dans son environnement immédiat et lointain
- **plan de cadastre et plan de masse** indiquant la topographie du terrain naturel
- **dessin coté (vues en plan et de face)** des clôtures et portails montrant la continuité avec les clôtures voisines
- **projet technique** nature des matériaux et des coloris prévus
- **plantations** maintenues, créées ou supprimées



Plan de situation



Plan



Photographies



Plan cadastral

A savoir

L'édification ou la modification d'une clôture nécessite le dépôt d'une Déclaration Préalable (DP) :

- dès lors qu'elle se situe dans un espace protégé, c'est à dire aux abords d'un monument historique (à l'intérieur d'un périmètre de 500m, ou dans un Périmètre de Protection Modifié), dans une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Paysage (AVAP), dans un secteur sauvegardé, ou dans un site inscrit ou classé
- hors de ce type d'espace, si la commune a décidé par délibération d'instituer la demande

Le Permis de Construire déposé pour toute construction d'une maison individuelle (située dans un lotissement ou non) doit contenir également le projet de clôture et de traitement de l'accès.

L'ARCHITECTURE COMMERCIALE

I – Rechercher la qualité

Cette fiche conseil a pour but d'aider les commerçants à produire des projets de qualité qui correspondent aux prescriptions énoncées par les architectes des Bâtiments de France dans les secteurs protégés à divers titre : périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, périmètre délimité des abords, site patrimonial remarquable et sites naturels classés ou inscrits.

Ces règles sont d'ordre général et s'appliquent dans leurs principes sur tout le territoire national. Elles donnent des clés pour mieux comprendre l'esprit recherché et sont à adapter aux caractères des lieux.

Deux types de projet se présentent généralement :

- le simple changement d'enseigne et un rafraîchissement de la façade, sans toucher à la structure même ;
- la reprise complète de la devanture, qui va souvent de pair avec une transformation intérieure. C'est l'opportunité d'améliorer l'existant et de réparer les évolutions malheureuses telles que l'éventrement des devantures, désorganisant la relation étages / rez-de-chaussée (voir illustration ci-dessous).

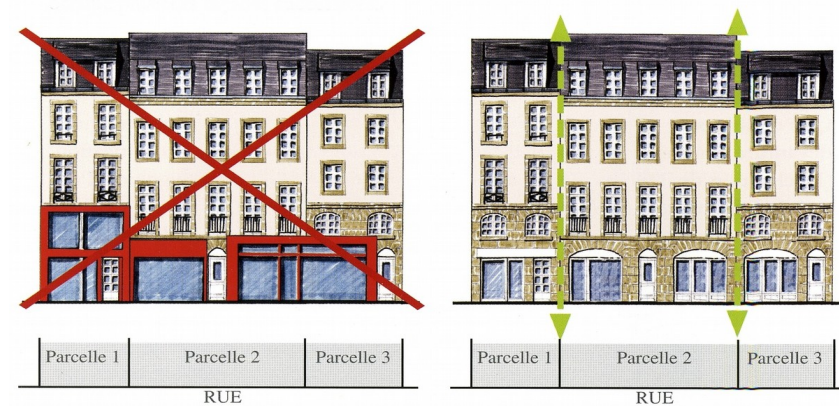
Ainsi, de nombreuses grandes villes en France ont pu retrouver une réelle qualité de leurs rues en réconciliant les immeubles anciens avec leur activité commerciale : Bordeaux, Nantes, Rouen, La Rochelle...

Pour obtenir ces transformations, il faut avoir une attitude d'observation et d'analyse architecturale et historique (voir encadré).

II – Conseils pour l'aménagement ou la composition de votre devanture

Contrairement aux idées courantes, le réaménagement d'une devanture commerciale ne concerne pas seulement le rez-de-chaussée de l'immeuble où elle se situe, mais l'ensemble de l'immeuble qui la surmonte. A ce titre, sa composition (alternance de pleins et de vides) doit prendre en compte celle de l'immeuble.

Avant d'entamer toute étude d'aménagement, il convient d'identifier avec soin l'époque de construction de votre immeuble. L'architecte du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine peut vous aider dans cette recherche préalable.



Chaque immeuble a une histoire, une personnalité, dont il faut tenir compte dans le cas de travaux et de nouveaux aménagements. Il s'agit souvent de réconcilier chaque commerce avec son immeuble, d'effacer la séparation qui s'est créée au fil du temps entre le magasin au rez-de-chaussée et le reste de l'édifice.

La démarche d'identification ne conduit pas forcément à une reconstitution historique ; les matériaux et les décors contemporains peuvent cohabiter avec les façades anciennes et les mettre en valeur mais il est important de situer son immeuble dans le temps avant de choisir un style de boutique.

La conception de la nouvelle façade commerciale doit contribuer à mettre en valeur tout l'immeuble.

Bien souvent, des aménagements antérieurs ont transformé le rez-de-chaussée par l'adjonction d'une devanture en applique, ou par l'élargissement de la vitrine à toute la largeur du rez-de-chaussée. Il faut alors réfléchir au choix le plus adapté pour retrouver une disposition qui réunifie les étages anciens avec le rez-de-chaussée.

Restauration ou reconstitution

Un commerce qui possède une façade en applique sur un immeuble du XIX^e gagnera à la conserver ou la restaurer, particulièrement si elle fait partie d'un ensemble et qu'elle est caractéristique de la rue. Mais il est tout à fait possible de recréer une façade en applique à l'ancienne. Dans ce cas, la réussite de l'aménagement dépendra également du soin apporté au traitement des détails : corniche, moulures, décors sculptés...



Interprétations contemporaines

Une interprétation contemporaine des devantures en applique est possible. Pour être réussie, elle demande l'intervention d'un professionnel compétent car le plus difficile n'est pas de copier un modèle ancien, mais d'innover en interprétant.

Cas où de nouveaux commerces sont créés en rez-de-chaussée

Les commerces s'installent aussi parfois dans des immeubles qui n'en abritaient pas auparavant. Toute la difficulté consistera alors à ne pas dénaturer la façade existante.

Conserver les ouvertures et s'inscrire à l'intérieur est le mode d'installation le plus simple. Si l'on agrandit ou crée de nouvelles ouvertures pour les vitrines, il est important de les superposer aux ouvertures des étages supérieurs pour conserver ainsi une unité à l'ensemble de la façade et de **limiter la devanture à la façade commerciale, sans intégrer la porte d'entrée de l'immeuble**.

III – Pour tout savoir sur les enseignes

L'enseigne est la carte d'identité de la boutique. Elle fait partie intégrante de la devanture ; c'est un signe d'identification essentiel. Sa lisibilité doit être parfaite. Elle anime la rue par son originalité et sa créativité ...

Malheureusement, la prolifération et la surabondance d'informations répétées trop souvent occultent et affaiblissent le message. **Trop d'information tue l'information.**

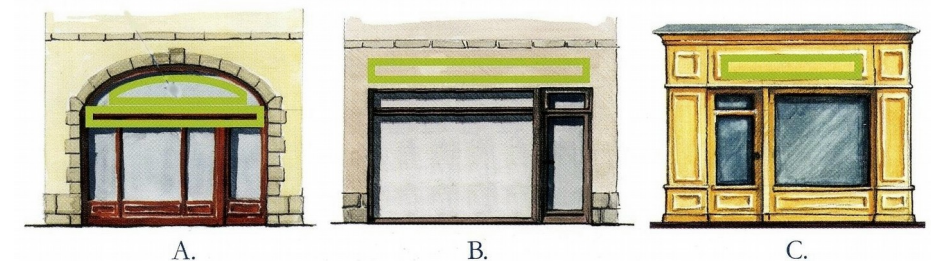
Une enseigne en applique ou en bandeau et une seconde en drapeau suffisent à marquer le commerce. **Le texte le plus court est généralement le plus percutant.**



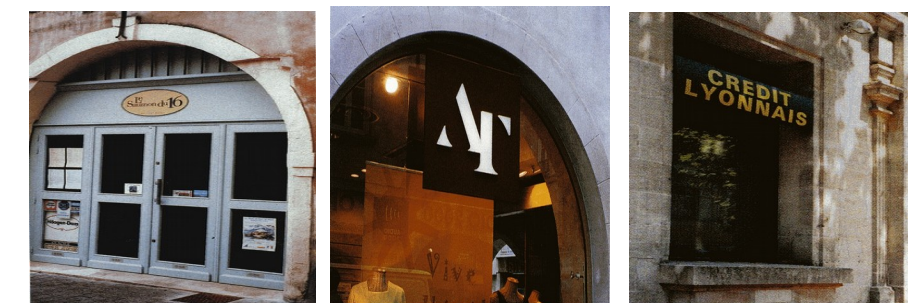
A) Deux types d'enseigne

1) L'enseigne bandeau

Elle doit être lisible mais légère, les caissons lumineux, lourds et encombrants n'étant pas autorisés. Traditionnellement, elle se positionne au-dessus de la vitrine. Elle doit être limitée à la largeur de la baie qu'elle surplombe pour éviter de s'étaler sur tout le linéaire de la façade.



A. Dans le cas d'une vitrine en retrait de la façade, l'enseigne bandeau est fixée soit sur la traverse menuisée soit sur l'imposte, partie vitrée supérieure. Elle doit être cadrée dans l'emprise de la baie pour ne pas s'étaler sur tout le linéaire de la façade.



B) Pour les vitrines en feuillure, l'enseigne doit être en lettres découpées indépendantes au-dessus du commerce posées soit directement sur la façade maçonnée par picots, soit collées sur un bandeau transparent fixé sur entretoises .



C) Sur une devanture en applique, l'enseigne en bandeau est peinte directement sur le bandeau du magasin (on peut aussi utiliser des lettrages adhésifs) ou réalisée en lettres découpées indépendantes.



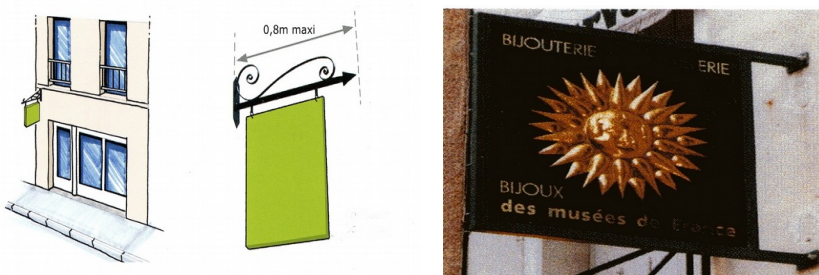
i Une seule enseigne bandeau est autorisée par façade commerciale. Les préenseignes, assimilables à de la publicité, ne sont pas autorisées en secteur protégé. L'enseigne bandeau peut être constituée de lettres découpées ou d'un bandeau en verre ou plexiglass transparent posé sur entretoises de la largeur de la vitrine, sans débords. Les caissons lumineux ne sont pas autorisés. La hauteur de l'enseigne ne dépassera pas le quart de celle de la vitrine. Elle sera éclairée ou rétro-éclairée par spots ou goulotte discrets.

2) L'enseigne drapeau

L'enseigne drapeau est positionnée en limite parcellaire dans l'alignement du bandeau afin de rester dans le cadre du rez-de-chaussée commercial. L'éclairage doit être discret et s'intégrer à l'esprit de l'enseigne, et être fixe et non clignotant.

Dans les petites rues, ses dimensions ne doivent pas excéder les 0,3 m² et dans les rues plus larges 0,5m².

Les enseignes en drapeau ne sont pas des publicités de produit et doivent, comme les enseignes en bandeau, **limiter leur information au nom et à l'activité du commerce. Un dessin bien pensé remplace un long discours.**



i Une seule enseigne drapeau est autorisée par façade commerciale. Elle peut être en métal, en bois peint, en plexiglass avec faces opaques ou en toile façon kakémono. Elle sera de faible largeur et ses dimensions ne dépasseront pas 80x80 cm, avec ou sans console. L'éclairage se fera par spots ou goulotte lumineuse ou l'enseigne pourra être rétro-éclairée, ses faces étant opaques et seules les inscriptions étant lumineuses. Les caissons lumineux ne sont pas autorisés. Les inscriptions doivent se limiter au nom du commerce et à la raison sociale (restaurant, salon de coiffure...).

B) Le lettrage

Le graphisme doit être simple. Les caractères compliqués, peu lisibles, sont à éviter. Simplicité et contraste par rapport au support demeurent les règles de base d'une bonne lisibilité.



C) L'éclairage

La mise en valeur du commerce par l'éclairage nécessite une attention particulière. Le dispositif le plus couramment utilisé aujourd'hui consiste en une série de spots. Mais des dispositifs plus élaborés peuvent être mis en œuvre lettres auto-éclairantes, goulotte lumineuse posée sous une corniche ou un bandeau filant maçonné...



IV – Des détails qui font la différence

Les systèmes d'occultation et de protection des boutiques

Les fermetures doivent être dissimulées pendant la journée. L'aspect des grilles, volets ou rideaux métalliques doivent permettre de conserver, les jours de fermeture, un aspect avenant au commerce fermé. Les vitrages renforcés permettent de se passer de volets ou de rideaux métalliques de défense.

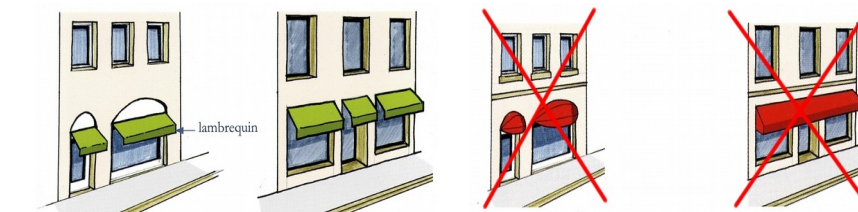


Certains rideaux ou grilles peuvent être peints et avoir un aspect décoratif. Une protection métallique, en maille ou ajourée, qui laisse percevoir l'intérieur des vitrines, est préférable à un rideau plein. **Les coffres seront invisibles de l'extérieur.** Ils seront positionnés à l'intérieur de la boutique, cachés derrière le linteau.

Les stores et bannes

Les stores et bannes, ainsi que leur mécanisme, doivent être cachés lorsqu'ils sont enroulés. Les stores seront droits, rétractables et sans joues latérales. **Les corbeilles ne sont pas autorisées.** Les stores doivent être **en toile de couleur unie et mate** et s'harmoniser avec les couleurs du commerce. Les lambrequins seront droits et pourront recevoir une inscription, nom ou activité du commerce.

Les stores doivent suivre le rythme des ouvertures (perçement des vitrines) et accompagner l'architecture du bâtiment.



Le seuil

Le seuil est la transition entre le sol du trottoir et celui de l'intérieur du magasin. La réglementation pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite notamment a souvent conduit à la suppression des anciens seuils en pierre. Il convient de les reconstituer, une dalle en pierre locale (grès, calcaire) étant souvent du meilleur effet, le pire étant le débordement du carrelage intérieur sur le trottoir.



Un mobilier approprié

Toléré sur l'espace public, il doit rester discret et sobre. Le mobilier doit être en matériau de bonne qualité. L'un des plus courants est le rotin mais le métal, le bois massif, les toiles enduites ou plastifiées ont aussi leur rôle à jouer. Les teintes resteront sobres.

Le mobilier comme support de publicité, tels que les parasols, poubelles, et autres cadeaux publicitaires, sont à proscrire absolument.



A TRAVERS LE TEMPS ...

Moyen-Age et Renaissance

Les boutiques s'ouvrent directement sur la rue par une ouverture à arcade ou linteaux de bois dans la façade de l'édifice. Un muret bas en pierre ou en bois forme l'étal, interrompu pour dégager l'entrée. Un barreaudage de bois ou de fer ferme la boutique la nuit. Le volet supérieur forme auvent et le volet inférieur se rabat en formant présentoir pour les marchandises.

Epoque classique (XVII^e et XVIII^e siècles)

La principale innovation est la fermeture des boutiques par des châssis à petits bois disposés en feuillure. Les premières boutiques vitrées apparaissent au XVII^e siècle. Les volets, parfois repliables en deux parties, se rabattent des deux côtés.

De la Révolution à nos jours

C'est seulement au XIX^e siècle qu'apparaît la séparation entre l'artisan, qui fabrique, et le commerçant, qui vend. La devanture devient alors un signal qui a pour fonction d'attirer le client.

Les linteaux métalliques permettent de plus larges ouvertures. Ils sont cachés par des façades en applique, en bois peint, dont la composition est soignée et l'ornementation parfois exubérante. Une corniche moulurée couvre largement le bandeau supérieur. Les bandeaux latéraux cachent souvent un coffre contenant les volets repliés. Ils reposent toujours sur un soubassement généreux.

Il subsiste quelques devantures en bois qui témoignent du savoir-faire du siècle dernier. Les vitrines sont alors constituées d'un coffrage de bois appliqué sur le pied de l'immeuble.

Vers 1920, le style Art-Déco laisse quelques réalisations de qualité, mais si le décor change et s'assouplit, le principe demeure.

Dans les années 50, les progrès techniques permettent aux commerçants d'exposer davantage de marchandises en ouvrant des vitrines toujours plus larges. Elles finissent dans certains cas par occuper la totalité d'un rez-de-chaussée, supprimant parfois l'accès aux étages. Dans ce cas, la façade commerciale tend à nier la façade de l'immeuble et il convient alors de corriger cette erreur.