Perthes en Châtinais

PLAN LOCAL d'URBANISME

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 : 24 mars 2021

Urbanisme Paysage Architecture
AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint Georges 75009 PARIS
tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

Zone Ua 11

Zone Ub 26

Zone Uc 40

Zone Ud 53

Zone Ue 66

Zone Uf 75

Zone Ux 84

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... 93

Zone 2AU 94

Zone 2AUx 97

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....100

Zone A 101

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 110

Zone N 111

Zone N (STECAL) 120

Annexes.....128

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 1er 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 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 1ère la 3ème 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 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 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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 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 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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 édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Ces règles ne s'appliquent pas :

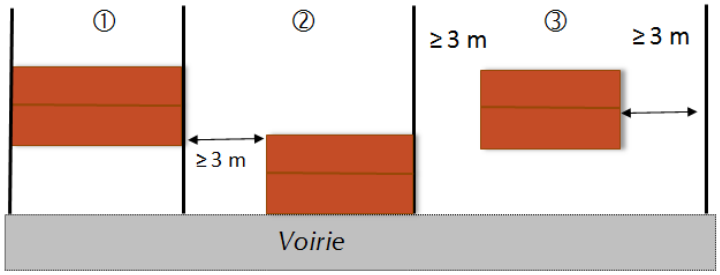
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- 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.

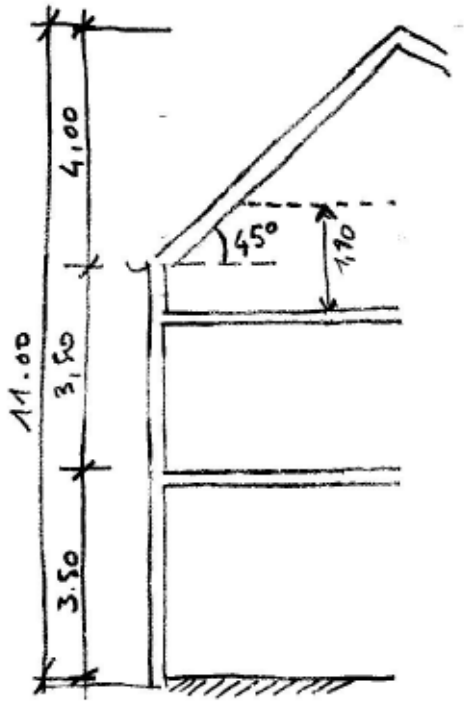
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque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

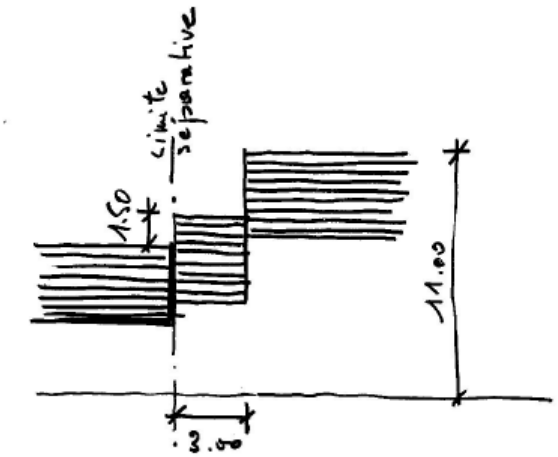
`



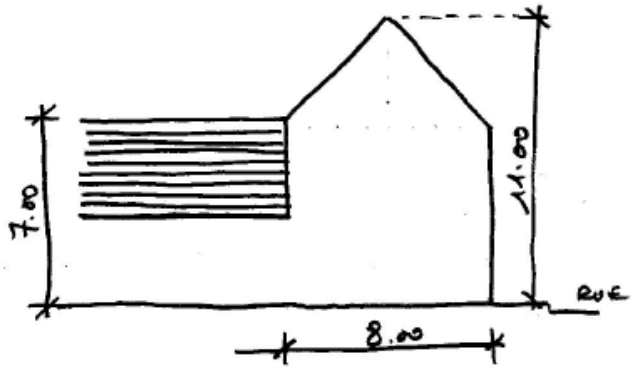
La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage et à 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, au-delà d'une profondeur de 30 m mesurée à partir de l'alignement.

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 comporterons aucun débord sur les pignons.

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

- 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 faîtages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat.

- L'éclairement 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.

- 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, ….) qui peuvent avoir un toit à un seul pan et pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée 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 dans les normes en vigueur.

Les coffrets, compteurs, boites 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 ne devront pas excéder 30 % du linéaire total de la clôture et devront être recouverts d'un chapeautage en tuile plates 60/65 tuiles au m².

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

Les murs de clôture plein en maçonnerie le long du domaine public ne sont pas autorisés.
Les brises-vues sont interdits.

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

Ua 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

- 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, à l'exception des places de stationnement à réaliser pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- 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 2 places de stationnement par logement et 2,5 places par logement dans le cadre d'opérations d'aménagement.

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 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.

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 20éme 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 1ère la 3ème 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 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 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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 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 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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)

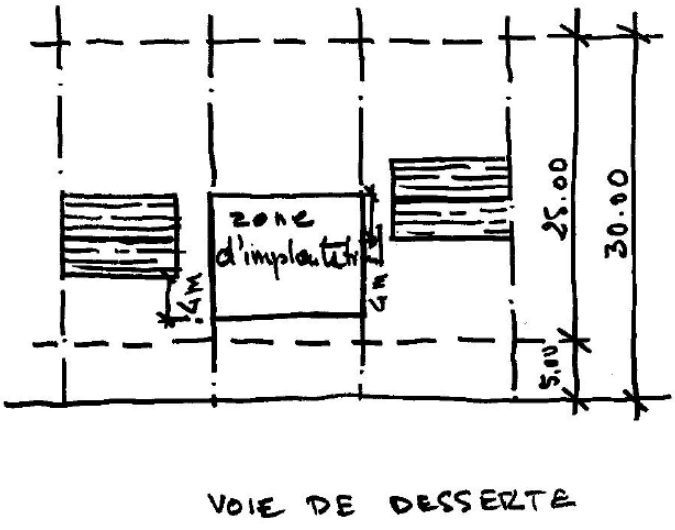
Ub 5 - Superficie minimale des terrains

- 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 comporterons 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'éclairement 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.

- La ligne de faîtage principale doit être parallèle à l'alignement, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.

- 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.

- 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 faîtages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat

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 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, boites 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)

Les murs de clôture plein en maçonnerie le long du domaine public ne sont pas autorisés.
Les brises-vues sont interdits.

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 présentées 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

Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

- 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, à l'exception des places de stationnement à réaliser pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- 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 2 places de stationnement par logement et 2,5 places par logement dans le cadre d'opérations d'aménagement.

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 intégrés 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 50 % 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.

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 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 1ère la 3ème 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 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 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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 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 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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 édifiée 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 20 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau).

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 :

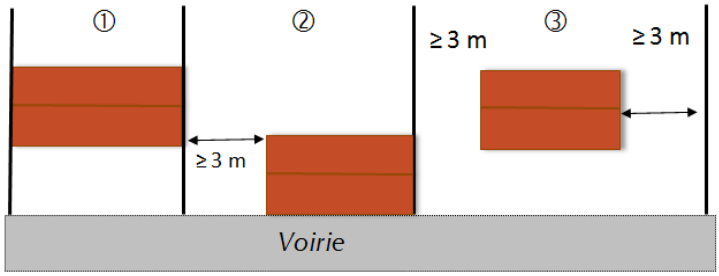
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- 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 20 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau)

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 comporterons aucun débord sur les pignons.

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

- L'éclairement 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.

- La ligne de faîtage principale doit être parallèle à l'alignement, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.

- 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 faîtages 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, ...) qui peuvent avoir un toit à un seul pan et pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m² et leur hauteur au faitage inférieure à 3 m.

- 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, boites 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 de clôture plein en maçonnerie le long du domaine public ne sont pas autorisés.
Les brises-vues sont interdits.

- 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)

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

Uc 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Rappel :
Conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

- 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, à l'exception des places de stationnement à réaliser pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- 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 2 places de stationnement par logement et 2,5 places par logement dans le cadre d'opérations d'aménagement.

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 intégrés 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.

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 20 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eausera 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.

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 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 1ère la 3ème 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 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 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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 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 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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 20 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau)

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 20 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau)

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'éclairement 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.

- La ligne de faîtage principale doit être parallèle à l'alignement, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.

- 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 faîtages 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, …) qui peuvent avoir un toit à un seul pan et pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m² et leur hauteur au faitage inférieure à 3 m.

- 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, boites 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 de clôture plein en maçonnerie le long du domaine public ne sont pas autorisés.
Les brises-vues sont interdits.

- 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)

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

Ud 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

- 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, à l'exception des places de stationnement à réaliser pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- 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 2 places de stationnement par logement et 2,5 places par logement dans le cadre d'opérations d'aménagement.

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 intégrés 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 20 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau 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.

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 çà 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 :

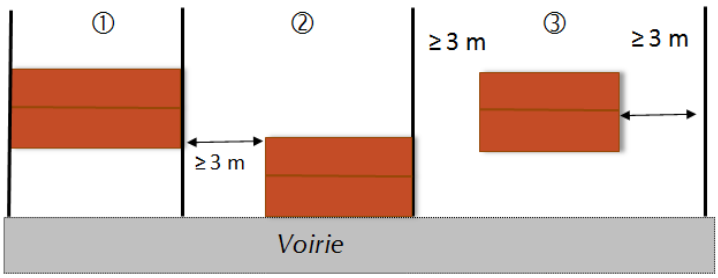
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- 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 :

- 3 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

Rappel :
Conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

- 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, à l'exception des places de stationnement à réaliser pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- 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.

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.

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.

La zone Uf est concernée par l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».

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 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 :

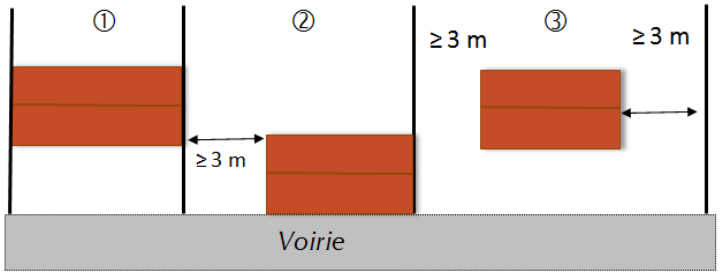
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- 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

Rappel :
Conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

- 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, à l'exception des places de stationnement à réaliser pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- 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 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction dans la limite de 2 places par logement ou de 2,5 places maximum dans le cadre d'une opération d'aménagement.

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'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 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'Etrelles.

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 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 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

Rappel :
Conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

- 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, à l'exception des places de stationnement à réaliser pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- 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.

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.

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 temporaire 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 ou agricole existante
- 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 du sol,
- 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.

<u>Le long des canalisations de gaz :</u>

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 1ère la 3ème 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 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 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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 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 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « Zone humide potentielle ou à sol hydromorphe », , protégés, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme :

Sont interdits, tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de porter atteinte aux sols hydromorphes ainsi qu'aux zones humides et à leur alimentation en eau. Tout projet d'aménagement dans ces zones doit prendre les mesures nécessaires visant à éviter la destruction d'un milieu humide ou d'un sol hydromorphe, ou à défaut d'en réduire les impacts et de mettre en place des mesures d'accompagnement en fonction de la surface impactée. Tout projet d'aménagement doit s'assurer de maintenir la fonctionnalité hydrologique et écologique des sols hydromorphes et des zones humides, y compris avec les zones humides avérées existantes à proximité et avec lesquelles ils entretiennent un lien.

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 en continuité 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.
- Seuls sont autorisés, les constructions et les aménagements nécessaires à la pérennité, à la gestion et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide, ainsi que les aménagements hydrauliques du type "création de zones d'expansion de crue, de noues, de mares, ou de restauration de lit de cours d'eau, etc.

- Les travaux liées à l'entretien ou au renouvellement des voies de desserte ou des réseaux existants.

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.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 20 mètres de large prévue à l'article A13.

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.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 20 mètres de large prévue à l'article A13.

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 11 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 te champêtres.

Les clôtures Dans la zone Atvb :
Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présentées un

espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. 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.

Une bande de 20 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

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 Nzh.
- 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 du sol,
- 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 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 1ère la 3ème 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 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 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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 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 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du

public relevant de la 1ère la 3ème 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.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « Zone humide potentielle ou à sol hydromorphe », protégés, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme :

Sont interdits, tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de porter atteinte aux sols hydromorphes ainsi qu'aux zones humides et à leur alimentation en eau. Tout projet d'aménagement dans ces zones doit prendre les mesures nécessaires visant à éviter la destruction d'un milieu humide ou d'un sol hydromorphe, ou à défaut d'en réduire les impacts et de mettre en place des mesures d'accompagnement en fonction de la surface impactée. Tout projet d'aménagement doit s'assurer de maintenir la fonctionnalité hydrologique et écologique des sols hydromorphes et des zones humides, y compris avec les zones humides avérées existantes à proximité et avec lesquelles ils entretiennent un lien.

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

ZONE Nzh :

Sont autorisés sous conditions :

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.
- Seuls sont autorisés, les constructions et les aménagements nécessaires à la pérennité, à la gestion et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide, ainsi que les aménagements hydrauliques du type "création de zones d'expansion de crue, de noues, de mares, ou de restauration de lit de cours d'eau, etc.
- Les travaux liés à l'entretien ou au renouvellement des voies de desserte ou des réseaux existants.

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

ZONE 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 20 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

ZONE 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 20 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

ZONE 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 présentées 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

ZONE 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 20 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau 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.

<u>Le long des canalisations de gaz :</u>

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 1ère la 3ème 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 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 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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 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 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère la 3ème 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 les zones Na, Nb, Ne :
Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 20 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 les zones Na, Nb, Ne :
Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 20 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 présentées 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.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Dans les zones Na, Nb, Ne :
Une bande de 20 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau 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.

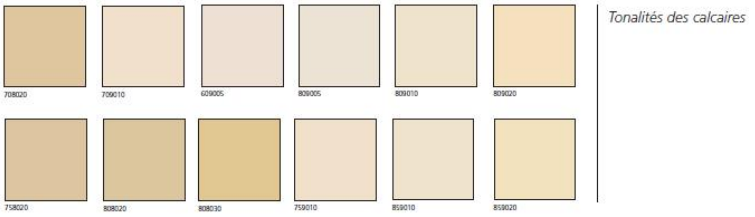
Les enduits

Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement avec la meulière

Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement pour les constructions années 30

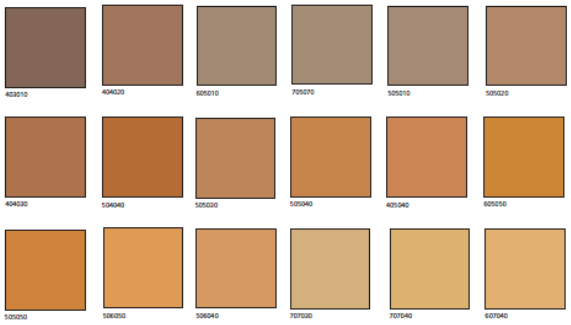
Les pierres

Tonalités des grès
757010
707010
608005
808005
708010
608010
1006005
606020
757020
857010
808010
608020
806005
806010
907010
807005
858010
908010


Tonalités des calcaires
708020
709010
609005
809005
809010
809020
758020
808020
808030
759010
859010
859020

Tonalités des meulières
504010
404030
604040
504040
504050
505030
604030
704040
705030
605040
505040
506030
705050
705040
606050
606040
756030
707030
706020
606030
706050
756040
707050
707040
706030
706040
806050
807050
757040
758050

Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches

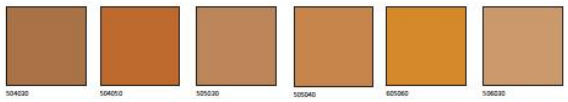


Tonalités des éléments de brique

Tonalités des éléments enduits

Les soubassements

Tonalités des éléments enduits

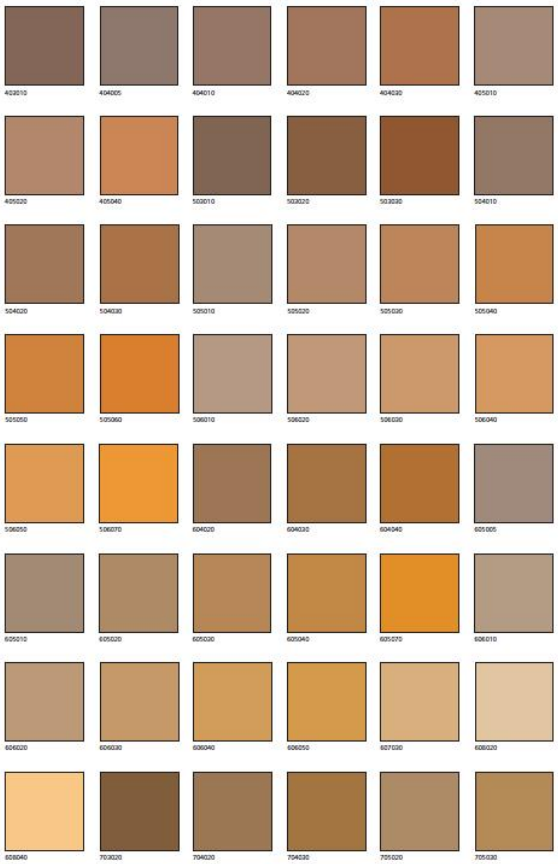


Tonalités des éléments enduits associés aux meulières

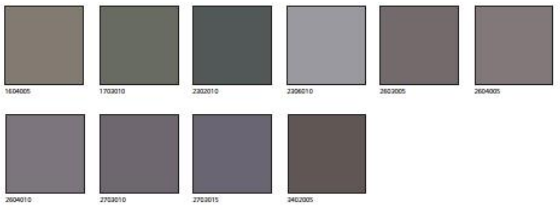
Les fenêtres, volets et portes

Les fenêtres, volets et portes

Les toitures



Tonalités des tuiles

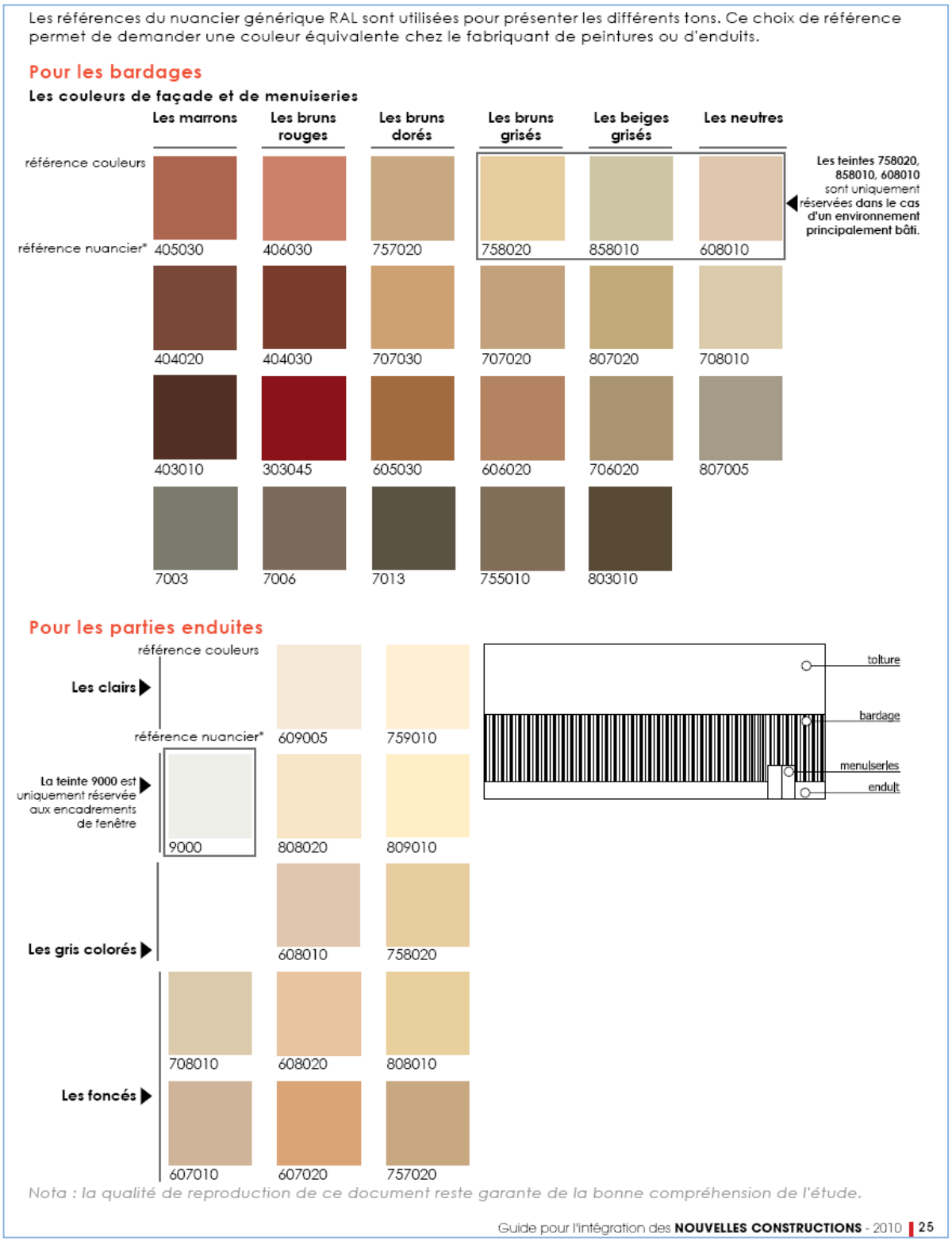


Tonalités des ardoises

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.



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)	**- 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales** **- 1,5 m^2 par logement dans les autres cas** **- Superficie minimale de 3 m^2**
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	- 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	- 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	- 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	Ensemble ou établissement avec parc de stationnement : * 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