

Commune de Flagy

Plan Local d'Urbanisme

**Document
n°4**

Règlement

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 07 juin 2018

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02 décembre 2019



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	26
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	34
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	35
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	44
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	45
TITRE VI : ANNEXES :	54
ANNEXE 1 DEFINITIONS	55
ANNEXE 2 – REFERENCE DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER	57
ANNEXE 3 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE	58

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Flagy.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

I - ZONES URBAINES (U)

La zone U est divisée en 2 parties.

La zone **UA** comprend le village traditionnel de Flagy. Elle accueille également d'autres destinations (commerces, services, etc.) et peut également accueillir quelques constructions récentes.

La zone **UB** correspond aux extensions récentes aménagées par opérations groupées ou en diffus, elle peut accueillir des constructions traditionnelles et d'autres destinations.

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau potable - assainissement - électricité et équipements communaux).

II - ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Leur programmation est prévue dans les OAP.

Le secteur AUE est un secteur d'urbanisation à court ou moyen termes, immédiatement urbanisable. Elle a vocation à accueillir principalement un ou plusieurs équipements publics.

III - ZONES AGRICOLES (A)

La zone A correspond à une zone agricole définie par des terres cultivées, notamment sur les plateaux de la commune. Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas de nature à reprendre en cause le paysage sont seules autorisées.

IV - ZONES NATURELLES (N)

La zone N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés 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 ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

La zone N englobe un secteur : Nd. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitée favorisant la diversification des activités d'un site bâti et habité en contexte agricole.

V - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des éléments bâtis (murs traditionnels, lavoirs) à protéger** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des éléments naturels (mares, zones humides, jardins, etc.)** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des Espaces Boisés Classés** au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L151-6 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L211-1 du code de l'urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R123-13 du code de l'urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : comprend le village traditionnel de Flagy. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain dense. En outre, d'autres destinations peuvent y être admises, comme des constructions de services, de commerces, comme on en retrouve notamment autour de la place de l'église.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- La zone UA est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 (voir annexe n°10). Au droit de ces emprises, tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.
- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°11).

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle,
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- La démolition des éléments bâtis à protéger identifiés au plan de zonage.

Dans les jardins protégés identifiés au plan de zonage, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- Des piscines découvertes et les piscines présentant une structure couverte de moins de 1,80 mètre au point le plus haut de la couverture.
- Des annexes ou dépendances de moins de 50 m², à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement.

Le long des cours d'eau, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Au sein des zones humides définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements et exhaussements du sol
- La création de plans d'eau artificiels
- Les nouveaux drainages, le remblaiement, le comblement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- Toute action de nature à imperméabiliser les sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les extensions des constructions à destination d'entrepôt ou d'artisanat à condition qu'elles représentent au maximum 50% de l'emprise au sol existante.
- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UA.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments de moins de 10 ans construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Au sein des zones humides définies sur le plan de zonage :

- Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.
- Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 nouveaux logements sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 nouveaux logements sa largeur sera de 5,50 mètres minimum

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétons à préserver doivent être maintenus ouverts à la circulation piétonne.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents. Tout raccordement est de la responsabilité du propriétaire, y compris l'installation d'éléments techniques nécessaires.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillies par le réseau des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

En cas de possibilité de raccordement des eaux pluviales au réseau existant des eaux pluviales, une étude hydraulique devra être menée par l'aménageur, afin de vérifier la capacité du réseau existant à accepter les nouvelles eaux pluviales générées par l'opération d'aménagement projetée, et de proposer systématiquement une régulation des débits générés par les pluies sur l'emprise de l'opération, 1 l/s/hectare.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions principales seront implantées à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- si l'un des bâtiments principaux existants sur une parcelle adjacente est implanté en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, la construction pourra s'aligner à ce bâtiment. De plus, la continuité visuelle du bâti sur rue devra être assurée par une clôture.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- pour les parcelles d'une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres :
 - d'une limite latérale à l'autre,
- pour les parcelles d'une largeur sur rue supérieure à 12 mètres :
 - sur au moins une limite séparative,
 - et/ou à une distance des autres limites séparatives au moins égale à la hauteur divisée par 2 de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

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

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 7 mètres à l'égout
- 6 mètres à l'acrotère

Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Forme des constructions

Pour les terrains plats, les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Toiture

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.

Les toitures à pente seront recouvertes de tuiles plates, petit moule de ton vieilli.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante, soit par fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cadre prévu à l'article L111-16 du code de l'urbanisme.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Structure des façades

Les travaux permettant l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pourront selon les cas déroger aux règles suivantes.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

Matériaux et couleurs

Les bardages en tôle sont interdits.

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone.

Le ton blanc intégral est interdit sur les parties maçonnées ou le bardage des murs de façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les murs de clôture protégés seront conservés et entretenus. Ils pourront être percés pour la création d'un accès dans les conditions suivantes :

- Un seul accès par façade,
- L'accès sera fermé par un portail métallique d'une hauteur inférieure ou égale au mur existant. Il pourra être intégré au mur de clôture.

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 mètres par rapport au niveau de la voirie.

Les clôtures en limite séparative seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive
- Un mur plein, uniquement en limite séparative.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

Divers

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

Chaque emplacement doit répondre aux normes minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ; largeur : 3 mètres ; dégagement : 6 mètres.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

3 - STATIONNEMENT DES VELOS

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75 m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50 m² par logement au-delà – avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.
- Bureaux : Minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface plancher créée.
- Activités-commerces de plus de 500 m² de surface plancher, et équipements publics : À minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissement scolaires (écoles primaires, collèges, lycées) : Une place pour huit à douze élèves minimum.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

Les essences locales seront à privilégier (voir page 57), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UA 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UA 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : correspond aux extensions récentes aménagées par opérations groupées mais surtout en diffus et en extension linéaire. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain constitué.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- La zone UA est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 (voir annexe n°10). Au droit de ces emprises, tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.
- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°11).

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle,
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- La démolition des éléments du patrimoine protégés, tel que défini sur le plan de zonage

Dans les jardins protégés identifiés au plan de zonage, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- Des piscines découvertes et les piscines présentant une structure couverte de moins de 1,80 mètre au point le plus haut de la couverture.
- Des annexes ou dépendances de moins de 50 m², à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement.

Le long des cours d'eau, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Au sein des zones humides définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements et exhaussements du sol
- La création de plans d'eau artificiels
- Les nouveaux drainages, le remblaiement, le comblement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- Toute action de nature à imperméabiliser les sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les commerces à condition que la surface de plancher soit inférieure à 150 m²
- Les nouvelles constructions à destination d'entrepôt, d'artisanat, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250 m².
- Les extensions des constructions à destination d'entrepôt ou d'artisanat à condition qu'elles représentent au maximum 50% de l'emprise au sol existante.
- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UB.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments de moins de 10 ans construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Au sein des zones humides définies sur le plan de zonage :

- Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.
- Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

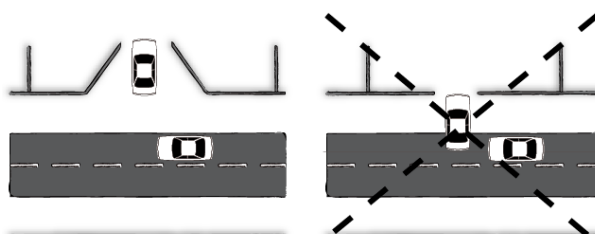
Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 nouveaux logements sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 nouveaux logements sa largeur sera de 5,50 mètres minimum

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétons à préserver doivent être maintenus ouverts à la circulation piétonne.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents. Tout raccordement est de la responsabilité du propriétaire, y compris l'installation d'éléments techniques nécessaires.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillies par le réseau des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

En cas de possibilité de raccordement des eaux pluviales au réseau existant des eaux pluviales, une étude hydraulique devra être menée par l'aménageur, afin de vérifier la capacité du réseau existant à accepter les nouvelles eaux pluviales générées par l'opération d'aménagement projetée, et de proposer systématiquement une régulation des débits générés par les pluies sur l'emprise de l'opération, 1 l/s/hectare.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetées et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions seront implantées à partir de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- A une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Ou sur une seule limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux constructions admettant une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 3 mètres qui s'implanteront sur une limite séparative ou à au moins 1,50 mètre des limites séparatives.

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

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- lorsqu'une des 2 constructions admet une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 3 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise en sol maximum autorisée est de 50%.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Elles sont limitées à un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage ou un comble aménageable.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Forme

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toiture

La pente de toit des constructions principales sera comprise entre 35 et 45°.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou en lucarne rampante.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates, petit moule, de ton vieilli, à l'exception des extensions et annexes des constructions présentant un autre type de couverture.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cadre prévu à l'article L111-16 du code de l'urbanisme.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines.

Le ton blanc intégral est interdit sur les parties maçonnées ou le bardage des murs de façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive
- Un mur plein, uniquement en limite séparative.

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

Divers

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

Chaque emplacement doit répondre aux normes minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ; largeur : 3 mètres ; dégagement : 6 mètres.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

3 - STATIONNEMENT DES VELOS

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75 m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50 m² par logement au-delà – avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.
- Bureaux : Minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface plancher créée.
- Activités-commerces de plus de 500 m² de surface plancher, et équipements publics : À minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissement scolaires (écoles primaires, collèges, lycées) : Une place pour huit à douze élèves minimum.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 150m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Les essences locales seront à privilégier (voir page 57), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UB 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au sein des jardins à protéger, au moins 50% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

ARTICLE UB 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE : La zone AUE est destinée à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée à accueillir principalement un ou plusieurs équipements publics.

Elle est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3). Son urbanisation se fera par le biais d'une opération d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- La zone est concernée par le site classé de la vallée de l'Orvanne. Tout aménagement sera soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites.
- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°11).

ARTICLE AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et installations non prévues à l'article 2.

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont uniquement admises sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics
- Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions ou installations d'intérêt général ou de services publics localisées dans la zone AUe.
- Les bureaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

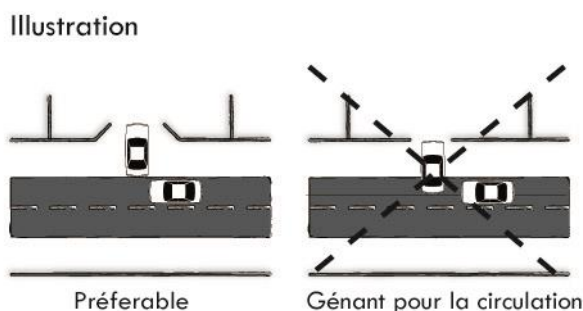
ARTICLE AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès :

Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être imposé en retrait de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.



3.2. Voirie :

Les principes de circulation, y compris piétonne, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

ARTICLE AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Le cas échéant, l'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillies par le réseau des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

En cas de possibilité de raccordement des eaux pluviales au réseau existant des eaux pluviales, une étude hydraulique devra être menée par l'aménageur, afin de vérifier la capacité du réseau existant à accepter les nouvelles eaux pluviales générées par l'opération d'aménagement projetée, et de proposer systématiquement une régulation des débits générés par les pluies sur l'emprise de l'opération, 1 l/s/hectare.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

ARTICLE AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE AUE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE AUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Forme

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines.

Le ton blanc intégral est interdit sur les parties maçonnées ou le bardage des murs de façade.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

Divers

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE AUE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

Dans le cadre de plan d'aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement minimum par logement à aménager sur la propriété.

2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

3 - STATIONNEMENT DES VELOS

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Bureaux : Minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface plancher créée.
- Equipements publics : À minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissement scolaires (écoles primaires, collèges, lycées) : Une place pour huit à douze élèves minimum.

ARTICLE AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 150m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Ces arbres seront prioritairement plantés dans la bande d'espaces verts de 5 mètres définie par les orientations d'aménagement et de programmation.

Sera obligatoirement plantée par une haie vive en limite séparative.

Les essences locales seront à privilégier (voir page 57), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE AUE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les clôtures seront perméables au passage de la petite faune.

ARTICLE AUE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond à des espaces agricoles présents sur le finage. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé.

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du code forestier.
- La zone est concernée par le site classé de la vallée de l'Orvanne. Tout aménagement sera soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites.
- La zone A est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 (voir annexe n°10). Au droit de ces emprises, tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.
- Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°11).

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Tout défrichement des espaces boisés classés,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2
- La privatisation des chemins définis sur le plan de zonage ; leur accessibilité piétonne sera à conserver.
- La démolition des éléments bâtis à protéger identifiés au plan de zonage.

Au sein des lisières définies sur le plan de zonage, sont interdites toutes constructions et artificialisation du sol, à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Au sein des zones humides définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements et exhaussements du sol
- La création de plans d'eau artificiels
- Les nouveaux drainages, le remblaiement, le comblement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- Toute action de nature à imperméabiliser les sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants selon les conditions suivantes :
 - Sur le terrain d'assiette des bâtiments d'habitation principaux,
 - dans un périmètre de 30 mètres à partir de ces bâtiments,
 - d'une hauteur inférieure ou égale aux bâtiments d'habitation existants,
 - d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au moment de l'approbation du présent PLU,
 - ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant les bâtiments identifiés pouvant faire l'objet de changement de destination, sont autorisées :

- l'adaptation, la transformation des bâtiments existants dans un but de diversification de l'activité agricole ;
- l'extension des logements existants sans création de nouveaux logements ;
- l'hébergement touristique lié au caractère rural (chambres d'hôtes, gîtes, ...) ;
- le commerce et les activités de services à vocation de loisirs ou d'activités culturelles (salle de réception, ...) ;
- l'artisanat.

Sont autorisés aux abords immédiats de ces bâtiments les espaces de stationnement et les systèmes de traitement des eaux usées.

Dans le cadre d'un changement de destination, ayant pour objet de créer un Equipement Recevant du Public (ERP), des installations ou constructions de faible dimension permettant de répondre aux normes d'accessibilité pourront être réalisées.

Au sein des zones humides définies sur le plan de zonage :

- Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.
- Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES :

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

Lorsque le réseau public d'assainissement est absent, l'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents. En outre, sera réservée la possibilité de se raccorder au réseau public lorsque celui-ci sera en mesure de traiter les eaux usées de l'habitation.

EAUX PLUVIALES :

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- En cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le même gabarit de bâtiments existants.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives, à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole pour lesquelles l'implantation sera libre.

Toutefois, à proximité des zones urbaines et/ou à urbaniser, les constructions devront respecter un recul minimum de 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- En cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le même gabarit de bâtiments existants.

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

Article non règlementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale, l'emprise au sol représentera un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au moment de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction à l'exception des extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale :

- la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage. Les éléments techniques (élévateurs,...) ne sont pas pris en compte dans ce calcul.
- la hauteur maximum autorisée au point le plus haut des autres constructions est de 5 mètres.

Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale, la hauteur maximale sera inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.
- En cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le même gabarit de bâtiments existants.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à destination d'habitation :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les clôtures seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant au site, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Forme

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toiture

L'éclaircissement des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou en lucarne rampante.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates, petit moule, de ton vieilli, à l'exception des extensions et annexes des constructions présentant un autre type de couverture.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cadre prévu à l'article L111-16 du code de l'urbanisme.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines.

Le ton blanc intégral est interdit sur les parties maçonnées ou le bardage des murs de façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Article non règlementé

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 2 page 57.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les clôtures seront perméables au passage de la petite faune.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone naturelle est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés 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 ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

La zone comporte **un secteur Nd** : il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) favorisant la diversification des activités d'un site bâti et habité en contexte agricole, le château de Belle Fontaine.

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du code forestier.
- La zone est concernée par le site classé de la vallée de l'Orvanne. Tout aménagement sera soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites.
- La zone N est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 (voir annexe n°10). Au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.
- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°11).

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés,
- La démolition des éléments bâtis à protéger identifiés au plan de zonage,
- La destruction des mares identifiées au plan de zonage (par comblement, remblaiement ou drainage) ou la modification de leur alimentation en eau,
- Les habitations légères de loisirs,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2.
- La privatisation des chemins définis sur le plan de zonage ; leur accessibilité piétonne sera à conserver.

Au sein des zones humides définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les affouillements, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels
- Les nouveaux drainages, le remblaiement, le comblement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- Toute action de nature à imperméabiliser les sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au sein des lisières définies sur le plan de zonage, sont interdites toutes constructions et artificialisation du sol.

Le long des cours d'eau, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

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

Sont admis dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants selon les conditions suivantes :
 - Sur le terrain d'assiette du bâtiment d'habitation principale,
 - dans un périmètre de 20 mètres à partir de ce bâtiment,
 - d'une hauteur inférieure ou égale aux bâtiments d'habitation existants,
 - d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU,

- ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein du secteur Nd, à condition de faire partie d'un projet global comprenant le bâti et les aménagements extérieurs prévus, uniquement :

- Les changements de destination pour la création d'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC), à condition ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC), selon les conditions suivantes :
 - à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.
 - d'une hauteur inférieure ou égale aux bâtiments existants,
 - d'une emprise au sol maximum de 200 m² cumulés à la date d'approbation du présent PLU,
 - ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein des zones humides définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.
- Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

Au sein des espaces pouvant favoriser la récréation d'une trame verte de milieux ouverts, définis sur le plan de zonage :

- Les défrichements de bois à condition qu'ils soient liés à une réouverture des milieux sous forme de milieu calcaire traditionnel de type pelouse.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES :

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

Lorsque le réseau public d'assainissement est absent, l'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents. En outre, sera réservée la possibilité de se raccorder au réseau public lorsque celui-ci sera en mesure de traiter les eaux usées de l'habitation.

EAUX PLUVIALES :

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- En limite séparative
- Avec un recul au moins égal 4 mètres.

Dans le secteur Nd, les constructions seront implantées à 10 mètres minimum des limites séparatives.

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

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale, l'emprise au sol représentera un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU.

Au sein du secteur Nd, l'emprise au sol des nouvelles constructions représentera un maximum de 200 m² cumulés à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone N, la hauteur maximum autorisée au point le plus haut de la construction est de 5 mètres.

Dans le secteur Nd, la hauteur maximale des constructions sera inférieure ou égale à celle des bâtiments existants.

Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale, la hauteur maximale sera inférieure ou égale à celle de la construction principale.

La hauteur n'est pas règlementée pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)** ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à destination d'habitation :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les clôtures seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant au site, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Pour les constructions à destination d'habitation de toute la zone et pour toutes les constructions du secteur Nd :**Forme**

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toiture

L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou en lucarne rampante.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates, petit moule, de ton vieilli, à l'exception des extensions et annexes des constructions présentant un autre type de couverture.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cadre prévu à l'article L111-16 du code de l'urbanisme.

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas être imposées pour les projets d'architecture innovants dont l'intégration dans l'environnement urbain aura été particulièrement étudiée et dont l'intérêt est manifeste.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines.

Le ton blanc intégral est interdit sur les parties maçonnées ou le bardage des murs de façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas être imposées pour les projets d'architecture innovants dont l'intégration dans l'environnement urbain aura été particulièrement étudiée et dont l'intérêt est manifeste.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 2 page 57.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les clôtures seront perméables au passage de la petite faune.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE VI : ANNEXES :

ANNEXE 1 DEFINITIONS

I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

III - COEFFICIENTS

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

V - CONSTRUCTIONS

ACROTERE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour masquer tout ou partie de la couverture.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT INDIVIDUEL : Construction comportant un seul logement.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT COLLECTIF : Construction comportant au moins deux logements.

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal.

DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

VI - PLANTATIONS

ARBRE DE HAUTE TIGE : Le tronc mesure de 1,80 à 2 m de hauteur à la plantation et la ramure peut se développer à 4 à 5 m au-dessus.

ARBRE DE MOYENNE TIGE : Le tronc ne mesure qu'entre 1,20 et 1,50 m à la plantation.

VII - DIVERS

Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif, par exemple :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc.

ANNEXE 2 – REFERENCE DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro d'inventaire	Objet de la protection	Localisation
1	Mur de clôture	Rue d'Episy
2	Mur de clôture	Rue Monte à Regret
3	Mur de clôture	Rue Monte à Regret
4	Mur de clôture	Chemin de la cour aux Prêtres
5	Mur de clôture	Chemin de l'Orvanne
6	Mur de clôture	Chemin de l'Orvanne
7	Mur de clôture	Chemin de l'Orvanne
8	Mur de clôture	Rue des Bordes
9	Mur de clôture	Rue des Bordes
10	Mur de clôture	Rue Maigrette
11	Mur de clôture	Rue Traversière
12	Mur de clôture	Rue du Moulin
13	Lavoir	Rue Maigrette
14	Lavoir	Rue Grande
15	Calvaire	Rue Maigrette
16	Calvaire	Rue Grande
17	Calvaire	Route de Saint Ange
18	Calvaire	Route de la Croix Saint Marc
19	Calvaire	Chemin rural
20	Calvaire	Route de Saint Ange
21	Calvaire	Chemin rural
22	Calvaire	Chemin rural

ANNEXE 3 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE

Végétaux d'essences locales

Arbres pour boisements larges :

Chêne
 Merisier
 Charme
 Hêtre
 Frêne commun
 Tilleul des bois
 Peuplier tremble
 Sorbier des oiseleurs
 Bouleau verruqueux
 Alisier blanc ou torminal
 if

Arbres isolés, cépées et complément de boisement :

Chêne
 Merisier
 Frêne commun
 Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles
 Érables
 Noyer commun
 Maronnier
 Aulne blanc
 Pommier
 Prunier à fleurs
 Orme

Essences bocagères de haut jet et lisières :

Aulne cordé ou glutineux
 Charme
 Noisetier
 Houx
 Aubépine
 Saule blanc et autres saules indigènes
 Pommier commun
 Acacias (en position sèche)
 Alisier blanc
 Noyer commun
 Prunier
 Poirier
 Tilleul

Essences buissonnantes de remplissage :

Noisetier
 Érable champêtre
 Fusain d'Europe
 Prunellier
 Sureau noir
 Cornouiller mâle et sanguin
 Houx
 Saule marsault
 Viorne obier
 Groseillier à fleurs
 Argousier
 Amélanchier
 Épine-vinette

Essences arbustives de bordure (haies vives) :

Groseillier à fleurs

Épine-vinette

Cornouiller sanguin

Viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseillier sauvage

Épine vinette

Haies basses taillées :

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

Viorne obier

Troène commun (semi-persistant)

Prunellier

Églantier

Houx

Fusain d'Europe

Saulx marsault

Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées :

Groseilliers à fleurs, rouge ou sanguin

Amélanchier

Épine-vinette (verte-le-type)

Cornouiller stolonifère

Rosiers arbustes à fleurs simples

Cytisus purpureus

Saules rampants

Viorne persistante à petites feuilles

Chèvrefeuilles divers

Lilas

Philadelphus (ou Seringat)

Rosiers rugueux

Rosiers arbustes à fleurs simples

