

DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

COMMUNE  
DE FROMONT

PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME

Règlement

4

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 4 avril 2013

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 14 janvier 2014



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

<b>TITRE I : Dispositions générales</b>	page 3
<b>TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine</b>	page 7
<b>TITRE III : Dispositions applicables à la zone à urbaniser</b>	page 19
<b>TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole</b>	page 29



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



## DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES

### DE ZONES

-----

#### I - ZONE URBAINE (U)

La zone urbaine comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc constructibles dès l'instant où leur viabilisation est effective.** La réalisation de ces équipements peut être assujettie à une participation conformément aux dispositions des articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . Des parties actuellement non urbanisées,
- . De la gestion économe de l'espace,
- . De la qualité des terres agricoles,
- . De l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc.....

#### II - ZONE A URBANISER (AU)

Cette zone non équipée est destinée à accueillir le développement futur de la commune, la constructibilité y est limitée voire interdite et l'ouverture à l'urbanisation y est subordonnée au respect de prescriptions spécifiques.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies au droit de cette zone (conformément aux dispositions L.123-1-4 du code de l'Urbanisme).

L'urbanisation de ce secteur devra se faire dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité ou une partie de cette zone dans les conditions fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement et de Programmation.

L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une **modification** ou une **révision** du Plan Local d'Urbanisme permettant d'intégrer les dispositions réglementaires spécifiques au développement de cette zone.

#### III - ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

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 et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Elle comprend un secteur **Ah** relatif aux constructions non directement liées à l'exploitation agricole (habitation des exploitants et leurs annexes) ou des constructions non liées à l'activité agricole peuvent être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à remettre en cause le fonctionnement de l'exploitation.

## **LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :**

- **Des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.

- **Des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU.

- **Les éléments du paysage à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée, et pour les éléments paysagers en zone urbaine, la constructibilité y est limitée (secteur de jardins).

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### **Caractères et vocation de la zone**

La zone U correspond aux espaces bâtis (anciens et récents) du village de FROMONT, affecté essentiellement à l'habitat, ce secteur peut également accueillir des commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

Cet espace bâti regroupe les éléments architecturaux traditionnels de la commune, et il conviendra d'y apporter une attention particulière dans le cadre du présent règlement

Elle comprend des espaces de jardins et de vergers protégés conformément aux dispositions de l'article R.123-1-5 § 9 du code de l'Urbanisme où les conditions d'occupation du sol sont restreintes.

### **Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12a du code de l'urbanisme à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Conformément aux articles L.421-6, R.512-17, R.421-23, R.421-28 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé, ou s'ils concernent un élément identifié en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager est soumis à déclaration préalable.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

## **U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions d'habitation en second rang par rapport à une voie de desserte
- Les constructions et installations au sein du secteur « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre du L.123-1-5-9° CU sur le plan de zonage à l'exception de ce qui est mentionné à l'article U 2.
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à usage commercial
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts et les stockages de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article U 2

## **U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- L'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve que ces extensions ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition des articles 6 et 7 ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol, autorisées dans la zone
- Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.123-1-5-9° CU identifiés au plan de zonage sont autorisés :
  - les piscines et bassins
  - le dispositif d'assainissement autonome
  - les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10m<sup>2</sup> et dans la limite d'un par unité foncière
  - les dépendances d'une construction principale existante (garage, abris, remise, ...) dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale et cumulée par unité foncière
  - les extensions des constructions existantes (dans la limite d'une extension maximale de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document

## **U 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Rappel**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

### **2) Accès**

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

### **3) Voirie**

- Les voies publiques ou privées doivent satisfaire aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, ...

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## **U 4**    **CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du SPANC.

### **3) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être gérées à l'échelle de chaque parcelle

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## **U 5**    **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- afin de permettre la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome, tout nouveau terrain constructible devra faire une superficie de 600 m<sup>2</sup>

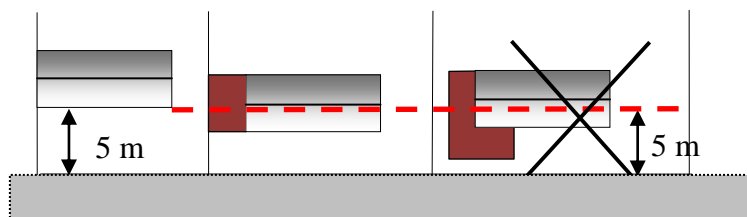
## **U 6**    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- les constructions peuvent être implantées :
  - soit à l'alignement des voies et emprises
  - soit en respectant un retrait minimum de 5 m

Dans le cadre d'une construction implantée à l'intersection de deux voies, si cette dernière n'est pas implantée à l'alignement le recul de 5 m s'applique au droit de l'accès principal à la construction. Par rapport à la voie secondaire l'implantation peut se faire soit en limite soit en respectant un recul de 3 m minimum.

### 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.



- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements de services publics ou à d'intérêt collectif

## U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

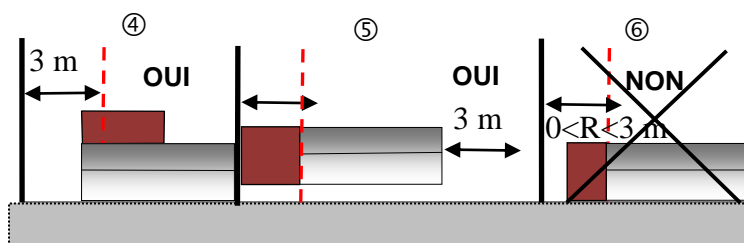
Les constructions peuvent être s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives

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

### 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.

## U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R=H/2$ ).

## **U 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Aucune emprise au sol n'est définie

## **U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Habitation : 10 m au faitage
- Activités : 10 m au faitage
- Annexes : 7 m au faitage

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'un bâtiment, détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, s'il a été régulièrement édifié. 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.

## **U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Les dispositions édictées par le présent paragraphe peuvent ne pas être imposées s'il s'agit d'architecture contemporaine sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage naturel ou urbain.

- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante, les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m<sup>2</sup>.



- Toutefois les toitures terrasses et les toitures à un pan peuvent être autorisées, dans le cadre d'une extension d'une construction existante ou dans le cadre d'un projet de construction innovant, sous réserve d'une bonne insertion dans la trame bâtie existante.

- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être supérieure à 35°, aucune pente minimale n'est définie pour les autres types de bâtiments

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

- Le niveau de plancher habitable inférieur ne peut dépasser une hauteur de 0,6 m par rapport au terrain naturel. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, ce plancher peut être au minimum au niveau de cette voie sans être surélevé de plus de 30 cm.

- Dans le cas de terrain en surplomb par rapport à la voie, les constructions devront respecter la topographie existante (éventuellement la création d'un niveau encaissé pourra être autorisée afin de permettre la réalisation du rez de chaussée d'habitation au niveau du terrain naturel).

### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite, ou matériaux d'aspect similaires.

- Pour les revêtements des façades, couleurs des huisseries, etc. les couleurs définies par le nuancier du Parc Naturel Régional du Gâtinais seront à respecter

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

### **Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,

- Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles situent et s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat

- Les clôtures pourront être constituées :

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,4 m sauf dans le cas d'un mur édifié en continuité d'un mur d'une hauteur initiale supérieure ou la recherche d'une uniformité des hauteurs sera à respecter.
- de grillages doublés ou non d'éléments végétaux
- de murets surmontés ou non d'éléments métalliques ou de lisses

- La hauteur totale des clôtures en façade sur rue ne pourra excéder 2 m, éléments de portail et de composition exclus.

- Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment. Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

## **U 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Pour les habitations individuelles et collectives : Deux places par logement
- Dans le cadre d'opération concernant la création de plusieurs logements ou d'opération d'aménagement (lotissement, permis groupé) un nombre de places supérieur sera exigé dans les espaces communs de ces opérations (1 place supplémentaire par logement créé).
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé. Ce nombre de place sera défini avec la commune au moment du dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

## **U 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales et assimilables sont seules autorisées.

## **U 14**    **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Aucun coefficient d'occupation du sol n'est défini

## **U 15**    **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- sans objet

## **U 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 III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone AU est une zone peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **modification** ou une **révision** du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que les conditions d'une viabilisation effective de cette zone auront été mises en place, et à la réalisation d'une opération d'aménagement partielle ou globale dont la mise en œuvre devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 7 octobre 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).

## **AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception des équipements et installations techniques des services publics, ainsi que les travaux, aménagements et installations susceptibles de permettre un aménagement de ce secteur.

## **AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Tout projet même partiel à l'échelle de ces zones devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, en particulier en termes de maillage de voirie et de traitement des abords du site.
- Toute opération d'aménagement devra conduire à la réalisation d'un ratio minimum de 13 logements à l'hectare.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol, autorisées dans la zone

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

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit présenter une largeur utile de circulation d'au moins 4 m (hors trottoir)

## **AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Tout projet d'aménagement devra intégrer le principe d'une desserte global et dimensionné les réseaux aux besoins futurs de l'ensemble de ce secteur.

### **2) Assainissement**

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du SPANC.

### **3) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet

## **AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Sans objet, toutefois toute disposition devra être prise afin de permettre l'assainissement des constructions.

## **AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions et installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## **AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limites séparatives soit en respectant un retrait minimum de 1 m.

## **AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

- Sans objet

## **AU 9 EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

## **AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Sans objet

## **AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

- Sans objet en ce qui concerne les constructions.
- les clôtures devront présentées une simplicité de volume et de conception, et les murs pleins ainsi que les murets surmontés d'un appareillage sont interdits.

## **AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Toute opération d'aménagement devra prévoir un nombre de place au sein des espaces publics indépendamment du stationnement réalisé à l'intérieur des propriétés.

## **AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Le traitement des espaces publics mais également des abords du périmètre d'aménagement devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier à même d'assurer l'insertion de ce site dans l'environnement de la commune.

## **AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet

## **AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- sans objet

## **AU 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 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles. Les constructions et installations autorisées dans cette zone devront rentrer dans le cadre des prescriptions réglementaires de l'article R.123-7 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend un secteur **Ah** relatif à des espaces spécifiques où les constructions non liées à l'exploitation agricole peuvent être autorisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 § 14 alinéa 2 du code de l'Urbanisme.

### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12a du code de l'urbanisme à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

## **A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute construction et/ ou installation non visée à l'article A 2 est interdite

## **A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En zone A sont autorisées :**

L'ensemble des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les constructions d'habitation et leurs annexes, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et au logement de l'exploitant et sous réserve qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments agricoles existants.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, pour les seuls bâtiments agricoles, repérés sur les documents graphiques, qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, les changements de destination suivants s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole :

- ✓ Pour la transformation et la vente directe des productions agricoles réalisées sur place
- ✓ Dans un but d'hébergement touristique temporaire, lié au caractère rural
- ✓ Pour l'accueil d'activités pédagogiques ou culturelles
- ✓ Pour la création de salle de réception
- ✓ Pour l'extension des habitations existantes sans création de nouvelles habitations

- Les installations, travaux et aménagements subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable en vertu de l'article R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à de services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole

### **En secteur Ah**

Sont autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à remettre en cause le fonctionnement des exploitations agricoles situées à proximité, et conformément aux dispositions de l'article L.123-1-14 alinéa 2 qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ; dans ce cadre peuvent être autorisées :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, autorisées dans la zone A
- L'extension des habitations existantes et leurs annexes (garages, piscines,...)
- Le changement de destination des bâtiments existants, à condition qu'il vise à réaliser l'un des objectifs suivants :
  - Les changements de destination autorisées en zone A
  - L'accueil d'activités pédagogiques ou culturelles
  - La création de salle de réception

## **A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

## **A 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Assainissement**

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du SPANC.

### **2) Autres réseaux**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## **A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Sans objet, toutefois une surface minimale devra être prise ne compte pour la mise en œuvre de l'assainissement autonome.

## **A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Zone A**

- un recul minimum de 15 m est exigé pour toute nouvelle implantation en bordure des voies et emprises publiques

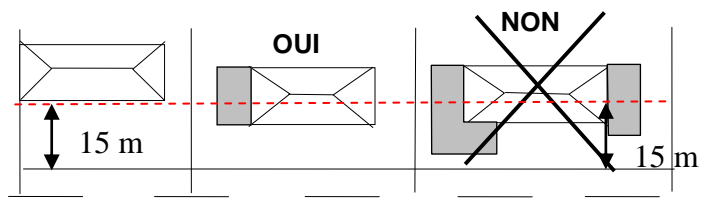
Ce recul de 15 m est compté par rapport à l'accès principal au bâtiment. Par rapport aux autres emprises publiques ce recul est ramené à 5 m.

### **Secteur Ah**

- le recul des constructions doit être au minimum de 5 m

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux extensions des constructions existantes dès l'instant où ces extensions ne viennent pas aggraver le caractère de non-conformité



- A la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés détruits par un sinistre
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.

## **A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus élevé de la construction, avec un minimum de 5 m ( $R=H/2$ )

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux extensions des constructions existantes dès l'instant où ces extensions ne viennent pas aggraver le caractère de non-conformité
- A la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés détruits par un sinistre
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.

## **A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- L'implantation entre deux constructions non contiguës est libre

## **A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Aucune emprise au sol n'est définie

## **A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Zone A**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 8 m au faitage.

- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 10 m au faitage (cette limite de hauteur ne concerne pas les extensions nécessaires aux éléments techniques tels que séchoirs, cellules, boisseaux...).

### **Secteur Ah**

- la hauteur des constructions est limitée à 8 m au faitage

#### **Cette règle ne s'applique pas :**

- A la reconstruction d'une construction régulièrement 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. Si la hauteur de la construction détruite n'est pas précisée dans la notice paysagère, la hauteur à respecter est celle mentionnée ci-dessus.
- A l'extension des bâtiments d'une hauteur initiale supérieure à celle énoncée ci-dessus sous réserve que ces extensions ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune hauteur maximum n'est définie.

## **A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Bâtiments à usage d'habitation :**

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Les dispositions édictées par le présent paragraphe peuvent ne pas être imposées s'il s'agit d'architecture contemporaine sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage naturel ou urbain.

- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante, les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur de plancher est inférieure à 10 m<sup>2</sup>.



- Toutefois les toitures terrasses et les toitures à un pan peuvent être autorisées, dans le cadre d'une extension d'une construction existante ou dans le cadre d'un projet de construction innovant, sous réserve d'une bonne insertion dans la trame bâtie existante.

- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être supérieure à 35°, aucune pente minimale n'est définie pour les autres types de bâtiments

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

- Le niveau de plancher habitable inférieur ne peut dépasser une hauteur de 0,6 m par rapport au terrain naturel. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, ce plancher peut être au minimum au niveau de cette voie sans être surélevé de plus de 30 cm.

- Dans le cas de terrain en surplomb par rapport à la voie, les constructions devront respecter la topographie existante (éventuellement la création d'un niveau encaissé pourra être autorisée afin de permettre la réalisation du rez de chaussée d'habitation au niveau du terrain naturel).

### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite, ou matériaux d'aspect similaires.

- Pour les revêtements des façades, couleurs des huisseries, etc. les couleurs définies par le nuancier du Parc Naturel Régional du Gâtinais (annexé au présent règlement) seront à respecter

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

### **Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,

- Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles situent et s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat

- Les clôtures pourront être constituées :
  - de grillages doublés ou non d'éléments végétaux
  - de murets surmontés ou non d'éléments métalliques ou de lisses
- La hauteur totale des clôtures en façade sur rue ne pourra excéder 2 m élément de portail et de composition exclus.

### **Bâtiments d'activités :**

#### **Formes :**

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage naturel environnant. (Les couleurs des bardages métalliques seront foncés dans des teintes de marron, vert, ... en respectant les prescriptions définies par la Parc Naturel Régional du Gâtinais)

#### **Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, et elles ne pourront être constituées que de grillages, doublées ou non de végétaux

#### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents.

### **Equipements des services publics et d'intérêt collectif :**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements des services publics ou d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

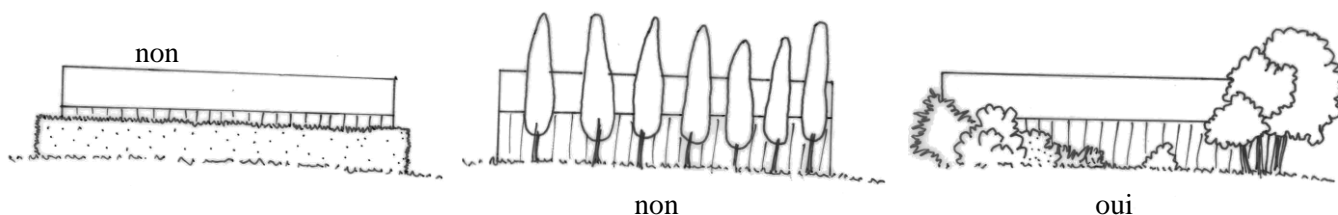
## **A 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions ou installations et devra être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## **A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces boisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 ne peuvent être défrichés sauf dans le cas de boisement compensatoires correspondant à une superficie de plantation au minimum équivalente à la superficie défrichée.

**Dépôts, stockages et bâtiments d'activité :** Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage



**Espaces libres d'un terrain construit :**

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences locales

## **A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Aucun coefficient d'occupation du sol n'est défini pour la zone A
- Secteur Ah : un COS de 0,4 est défini

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

- sans objet

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

- Sans objet