

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

La Genevraye

ELABORATION	REVISION
prescrite le :	prescrite le :
arrêtée le :	arrêtée le :
approuvée le : 6 décembre 2004	approuvée le :
modifiée le : septembre 2008	modifiée les :
modifiée le : 24 septembre 2013	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 3

RÈGLEMENT

agence d'aménagement et d'urbanisme



bâtiment entreprises, rue Mondévant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
24 septembre 2013

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial <i>et juridique</i> du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zone	3
Article 4	- Adaptations mineures	4
Article 5	- Desserte des véhicules incendie	4
Article 6	- <i>Rappels de textes</i>	5
Article 7	- <i>Reconstruction à l'identique</i>	5
Article 8	- <i>Gestion des COS résiduels et augmentation des droits à construire</i>	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	9
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	21
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UZ.....	34

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1AU	38
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone AU x.....	50
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone A	56
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone N	63

TITRE IV - DEFINITIONS	70
------------------------------	----

*

*

*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA GENEVRAYE.

Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :

*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;*
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.*

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°5D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les zones de droit de préemption urbain
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D)

4 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - *Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :*

- *les périmètres des zones d'aménagement concerté ;*
- *les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;*
- *les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;*
- *les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;*
- *les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;*
- *le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;*
- *le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;*
- *les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;*
- *la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L 442-9 ;*
- *les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;*
- *le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;*
- *d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;*
- *les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;*
- *les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en*

application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

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

- | | | |
|--------------|------------------------------|----|
| - la zone UA | référée au plan par l'indice | UA |
| - la zone UB | référée au plan par l'indice | UB |
| - la zone UZ | référée au plan par l'indice | UZ |

4 - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- | | | |
|---------------|------------------------------|-----|
| - la zone 1AU | référée au plan par l'indice | 1AU |
| - la zone AUx | référée au plan par l'indice | AUx |
| - la zone A | référée au plan par l'indice | A |
| - la zone N | référée au plan par l'indice | N |

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises
Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
Article 4 - Desserte par les réseaux
Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 - Emprise au sol des constructions
Article 10 - Hauteur maximale des constructions
Article 11 - Aspect extérieur
Article 12 - Stationnement
Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans 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.

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2^{ème} partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

1 - *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).*

2 - *Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.*

3 - *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.*

4 - *Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.*

5 - *Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.*

6 - *Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.*

7 - *L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.*

8 - *Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

“Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 8 – GESTION DES COS RESIDUELS, AUGMENTATION DES DROITS A CONSTRUIRE

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

« Art. L. 123-1-11. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

Article L127-1

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Article L128-1

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.¹

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

*

*

*

¹ Article R111-21 du CCH

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Le demandeur joint au dossier du permis de construire soit un document établi par un organisme habilité à délivrer le label "haute performance énergétique" attestant que le projet respecte les critères de performance requis, soit son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions du présent article et de l'arrêté pris pour son application.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et définit les critères de performance correspondant à chaque type ou catégorie d'équipements de production d'énergie renouvelable.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre de l'agglomération
- Zone UB : périphérie résidentielle hameau
- Zone UZ : zone d'emprise du canal du Loing

Dans l'ensemble des zones urbaines, en cas d'insuffisance de la desserte en voirie et réseaux divers, les extensions et renforcements de réseaux éventuels peuvent s'effectuer dans le cadre notamment de l'application de l'article L332-6 du Code de l'Urbanisme (dispositions rappelées en annexe).

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre l'ancien village. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de service qui en sont le complément habituel. C'est dans cette zone que se trouve la majeure partie des équipements publics de la commune.

Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre urbain de qualité qui mérite d'être préservé.

Les constructions, par leur mode de groupement, définissent un tissu riche de diversité dont l'intérêt architectural mérite une mise en valeur.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

Cette zone comporte deux secteurs :

- *un secteur UA a, correspondant aux parties anciennes du hameau de Cugny,*
- *un secteur UA b, correspondant aux autres quartiers historiques.*

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination de commerce, d'entrepôt, de bureau ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination agricole, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les *constructions et opérations de construction ou d'aménagement*, à destination d'activités.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celles d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles *R 111-41 à R111-46, R111-31 et 32* du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles *R.111-37 à R 111-40* du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article *R 421-19 h) i) j), R 421-23 e)* du Code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 421-19 h) i) j), R 421-23 e) du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés, Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^e alinéa de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R421-17 d).

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 10 % de la *surface de plancher* préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à destination de commerce, entrepôt, bureau à condition que la *surface de plancher* ne soit pas supérieure à 300 m².
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement *n'entraînent pas des besoins hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.*
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé dans la limite de 25 % de la *surface de plancher* préexistante et sans, pouvoir excéder 300 m² au total, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les travaux d'aménagement, de confortement et d'extension des bâtiments agricoles existants ainsi que l'aménagement et la transformation de bâtiments existants en bâtiments à usage agricole, s'ils sont nécessaires à une exploitation existante et à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), R 421-23 e) du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- **RISQUE D'INONDATION**

La carte des risques d'inondation délimite les zones submergées par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues (aléa faible à moyen), les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres (aléa fort) et les zones submergées par plus de 2 mètres d'eau (aléa très fort).

En un point donné de la zone inondable ainsi déterminée, la hauteur de submersion est calculée par différence entre l'altitude des plus hautes eaux connues et l'altitude du terrain actuel (1999).

Dans toutes les zones soumises à des risques d'inondation (aléa faible à moyen, aléa fort, aléa très fort) ne sont admises que les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, sous réserve des conditions ou interdictions suivantes :

- Les sous-sols sont interdits.
- Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au-dessus du niveau atteint par les plus hautes eaux connues.
- Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelets.
- L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
- Pour les projets d'ouvrages importants, susceptibles d'avoir un impact fort, une étude hydraulique pourra être demandée.

- Dans les secteurs d'aléa faible à moyen :

(Sont considérés comme soumis à des aléas faibles à moyens les secteurs submergés par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues)

Peuvent de plus être admis, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveau, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée dans la limite de 20 % des constructions existantes et légalement autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),

Lorsque l'accès particulier au terrain à construire se fera par l'intermédiaire d'un passage en appendice celui-ci devra avoir au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise et moins de 50 mètres de longueur.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Dans le secteur UA a, aucun nouvel accès n'est autorisé sur le Chemin du Lunain.

CREATION DE VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour sans manœuvre.

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de l'étude pédologique à mener pour déterminer les propriétés physico-chimiques du sol.

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé au titre du code de la santé publique, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). *Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Les eaux de toitures pourront cependant être récupérées et faire l'objet d'une utilisation domestique.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

3 - Desserte téléphonique et électrique

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles de constructions groupées, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

TERRAIN DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règle de surface minimale.

TERRAIN NON DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel, s'il n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Tout terrain non desservi en assainissement collectif et destiné à une construction à usage d'habitation doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m².

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et dans la limite du C.O.S autorisé.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu. Dans le cas de recul, la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

L'implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes sur les parcelles contiguës peut être imposée.

Les annexes du type abris de jardin ou garages, sauf si elles sont édifiées dans un aspect architectural similaire à celui de la construction principale, seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. En présence de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

A l'angle de deux voies, les constructions et clôtures respecteront un pan coupé de caractéristiques suffisantes pour permettre la visibilité.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à : 4 mètres si la façade comporte une ou plusieurs baies ; 2,50 mètres, si la façade est aveugle.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Une distance de 8 mètres est imposée entre deux habitations *non contiguës*.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Secteur UA a : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Secteur UA b : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment, sans aggraver les

règles énoncées ci-dessus, sans diminution ou augmentation du retrait, ainsi que pour les constructions légalement autorisées.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux, soit un rez-de-chaussée plus un niveau en comble (R + Comble). La hauteur au faîtage est limitée à 9 mètres.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

Les sous-sols enterrés sont interdits en secteur UA b, à la Genevraye eu égard au risque d'inondation.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 8 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposant,*
- *l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.*

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

En cas de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles édifiés en maçonnerie, leurs caractéristiques morphologiques et architecturales seront conservées ou restituées.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il sera fait un meilleur usage des choix proposés par le document « Patrimoine et Réhabilitation » de Seine et Marne édité par le CAUE pour le choix et les coloris des matériaux de façade, de couverture et de menuiseries extérieures. CAUE 77 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine et Marne) 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique et intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

LES MATERIAUX

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les matériaux de façades peuvent être la pierre, le bois, le zinc, la terre cuite, l'ardoise, l'enduit, le verre ...

LES COULEURS

Les couleurs des matériaux doivent s'harmoniser entre elles (couleur des tuiles, de l'enduit, des menuiseries, des modénatures...).

Les couleurs des constructions annexes et des clôtures doivent être choisies dans un souci de cohérence avec la construction principale. (voir références couleurs CAUE).

Dans le cas de façade comportant des bandeaux, soubassements, encadrements de fenêtre, les couleurs sont choisies en harmonie avec la couleur de l'enduit de façade.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence de finition grattée.

La couleur « blanc pur » est interdite.

LES MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures en PVC sont déconseillées.

TOITURES

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de pente plus faible. *En cas d'implantation à l'alignement de la voie, le mur supportant la gouttière sera implanté vers cette limite.*

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile plate traditionnelle petit moule (*minimum 65 à 80 au m2*) ou la tuile plate mécanique de petit module (*18 au m2 minimum*) couleur terre cuite, brun vieilli" (voir références couleurs CAUE).

L'ardoise et autres matériaux sont admis pour les réfections à l'identique.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- *d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.*
- *de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.*

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparative de propriété. Toutefois une autre orientation pourra être recherchée pour optimiser l'exposition au soleil d'équipements tendant à économiser l'énergie.

GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

Les garages annexes et clôtures doivent utiliser des matériaux similaires en aspect et en couleur à la construction principale. Par exception, les annexes peuvent utiliser le bois comme matériaux de construction apparent.

Les projets de clôtures seront obligatoirement intégrés à la demande de permis de construire attachée à la construction principale.

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UA.6 (pan coupé).

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Le seuil d'accès des portes et portails sera situé au-dessus de la cote fil d'eau de la chaussée.

Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- *soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,*
- *soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,*
- *soit d'un grillage doublé d'une haie vive.*

Les canisses et les brise vue en plastique sont interdits.

Il est recommandé l'usage du grillage galvanisé, sans peinture ni plastification. Les portails et éléments de clôture en PVC sont déconseillés.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits sur l'alignement actuel ou futur. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Cependant, dans le secteur UA a, seules sont autorisées les clôtures en grillage doublé d'une haie vive, et la reconstruction des murs existants, comme prescrit ci-dessus.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour la constitution des haies voir les recommandations paysagères en annexe du présent règlement.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux,

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, respectant le caractère du bâtiment, le rythme et les proportions des percements. Il est demandé de dissimuler les stockages extérieurs.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, etc., pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ainsi que dans le cas d'architecture novatrice, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée *et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé trois places de stationnement par logement, dont au moins une place couverte.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement extérieures seront traitées en revêtement perméable.

Pour les autres types de constructions, le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire ou à aménager.

En cas de division de propriété bâtie, les obligations résultant du présent article s'appliquent à tous les lots créés, y compris ceux supportant le bâti existant.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classes figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages.

Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123-1 7°.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 20 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable à la zone est fixé à 0,30.

Il pourra être porté à 0,50 pour les constructions à usage de bureau, d'entrepôts ou de commerce.

Le COS n'est pas applicable à :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;*
- *l'aménagement à l'intérieur du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.

- *En application des dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.*

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat pavillonnaire discontinu de création récente. Elle présente un caractère d'habitations basses avec jardins qu'il convient de maintenir. La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

Les objectifs de la présente modification du P.L.U sont les suivants, pour l'évolution du bâti existant, concernant le hameau de Cugny :

- *Imposer la conservation de la structure générale de la configuration urbaine (morphologie bâtie).*
- *Autoriser sous condition des atteintes à la structure bâtie des constructions (surélévations, ajouts).*
- *Autoriser sous condition l'évolution des décors de façade (coloris, modénatures).*
- *Interdire les clôtures maçonnées (conserver la dominante végétale).*

Il s'agit donc de protéger les immeubles remarquables, en édictant des principes de conservation de volumétrie et des décors, mais aussi des possibilités d'évolution, sous conditions de conserver la cohérence des formes et des matériaux (etc.).

Cette identification des éléments remarquables concerne :

- *les édifices les plus représentatifs (les deux « maisons du directeur », la ferme, les ensembles de pavillons homogènes en termes de typologie),*
- *les espaces verts (les plantations d'alignement et un terrain aujourd'hui non bâtis, identifiés en « espace vert à conserver »),*
- *le chemin du Lunain (avec une interdiction de créer de nouveaux accès sur ce chemin), les voies du lotissement (pour conserver la morphologie actuelle), le rétablissement de la venelle des Templiers.*

Au hameau de Cugny, la ferme est aussi identifiée en tant que bâtiment remarquable au titre de l'article L123-1-5.7 du code de l'urbanisme.

La zone UB comporte trois secteurs :

- *un secteur UB a, correspondant au lotissement du hameau de Cugny et à ses abords,*
- *un secteur UB b, correspondant aux parties non bâties du hameau de Cugny,*
- *un secteur UB c, correspondant aux autres quartiers d'habitat individuel.*

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination de commerce, d'entrepôt, de bureau ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination agricole, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions et opérations de construction ou d'aménagement, à destination d'activités.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celles d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles *R 111-41 à R111-46, R111-31 et 32* du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles *R.111-37 à R 111-40* du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article *R 421-19 h) i) j), R 421-23 e)* du Code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.
- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), les opérations de construction ou d'aménagement de logements collectifs comprendront au maximum 40 % de surface de logements compris entre un minimum de 35 mètres carrés, et 50 mètres carrés de surface de plancher.*
- *Toute construction nouvelle dans la bande de 50 mètres mesurée à partir des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares figurées au plan de zonage.*

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article *R 421-12 d* du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles *R 421-19 h) i) j), R 421-23 e)* du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation. au titre du Code Forestier. dans les espaces boisés non classés, Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article *L. 421-3* du Code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^e alinéa de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre *de l'article R421-17 d)*.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 10 % de la *surface de plancher* préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à destination de commerce, entrepôt, bureau à condition que la *surface de plancher* ne soit pas supérieure à 500 m².
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,

- . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
- . que leur fonctionnement *n'entraînent pas des besoins hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.*

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé dans la limite de 25 % de la *surface de plancher* préexistante et sans, pouvoir excéder 300 m² au total, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

- Les travaux d'aménagement, de confortement et d'extension des bâtiments agricoles existants ainsi que l'aménagement et la transformation de bâtiments existants en bâtiments à usage agricole, s'ils sont nécessaires à une exploitation existante et à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

- Les installations et travaux divers définis *aux articles R 421-19 h) i) j), R 421-23 e)* du Code de l'Urbanisme. notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

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

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

• *En outre, pour la ferme du hameau de Cugny, identifiée au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sont seuls autorisés :*

- *Le changement de destination des constructions existantes, en vue d'une nouvelle affectation pour des activités agricoles, touristiques et (ou) para-touristiques (hébergement lié à l'activité touristique, restaurant, salles de réceptions ou de séminaires, etc.), commerciales, de bureaux et artisanales, à condition :*

. *que soient respectées les caractéristiques morphologiques générales d'implantation et de volumétrie de l'ensemble construit existant,*

. *que les activités artisanales, qui pourront être accompagnées d'une commercialisation sur place, ne présentent aucun caractère de nuisances pour l'environnement (bruits, rejets, odeurs),*

. *que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.*

- *Le changement de destination pour un usage de logement, dans la limite de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble des constructions ainsi identifiées. Cette limite ne s'applique pas aux surfaces affectées au logement existant initialement.*

- *Les constructions annexes, accolées aux bâtiments principaux, qui sont nécessaires à la nouvelle affectation autorisée, à condition qu'elles s'intègrent, par leur volumétrie et leurs coloris, aux constructions principales. Les annexes de type vérandas sont autorisées aux mêmes conditions.*

L'emprise au sol totale de l'ensemble de ces annexes ne devra pas excéder 15 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation du présent plan local d'urbanisme.

La démolition du bâtiment sud-ouest de la ferme est autorisé.

• RISQUE D'INONDATION

La carte des risques d'inondation délimite les zones submergées par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues (aléa faible à moyen), les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres (aléa fort) et les zones submergées par plus de 2 mètres d'eau (aléa très fort).

En un point donné de la zone inondable ainsi déterminée, la hauteur de submersion est calculée par différence entre l'altitude des plus hautes eaux connues et l'altitude du terrain actuel (1999).

Dans toutes les zones soumises à des risques d'inondation (aléa faible à moyen, aléa fort, aléa très fort) ne sont admises que les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, sous réserve des conditions ou interdictions suivantes :

- Les sous-sols sont interdits.
- Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au-dessus du niveau atteint par les plus hautes eaux connues.
- Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelets.
- L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
- Pour les projets d'ouvrages importants, susceptibles d'avoir un impact fort, une étude hydraulique pourra être demandée.
- Dans les secteurs d'aléa faible à moyen :

(Sont considérés comme soumis à des aléas faibles à moyens les secteurs submergés par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues)

Peuvent de plus être admis, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveau, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée dans la limite de 20 % des constructions existantes et légalement autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès s'effectueront par une desserte directe de façade sur rue. Cette dernière présentera une largeur au moins égale à la longueur de façade de la construction qu'elle dessert, située en vis-à-vis de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas pour les unités foncières desservies par une voie en impasse, existante à la date d'approbation de la présente modification du P.L.U.

Dans le secteur UBb, aucun nouvel accès n'est autorisé sur le Chemin du Lunain. La venelle des Templiers sera restituée dans son tracé.

CREATION DE VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour sans manœuvre.

Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de l'étude pédologique à mener pour déterminer les propriétés physico-chimiques du sol.

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé au titre du code de la santé publique, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). *Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Les eaux de toitures pourront cependant être récupérées et faire l'objet d'une utilisation domestique.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales. et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

3 - Desserte téléphonique et électrique

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles de constructions groupées, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

TERRAIN DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règle de surface minimale.

TERRAIN NON DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel, s'il n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Tout terrain non desservi en assainissement collectif et destiné à une construction à usage d'habitation doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m².

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et dans la limite du C.O.S autorisé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 8 mètres. Ce retrait pourra être porté à 10 mètres pour l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales.

Les annexes du type abris de jardin ou garages, sauf si elles sont édifiées dans un aspect architectural similaire à celui de la construction principale, seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. En présence de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

A l'angle de deux voies, les constructions et clôtures respecteront un pan coupé de caractéristiques suffisantes pour permettre la visibilité.

Dans le secteur UB a, les constructions doivent respecter l'alignement visuel existant défini par les constructions adjacentes.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une des limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

Toutefois, en secteur UB b, l'implantation en retrait de toutes les limites séparatives est imposé.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à : 4 mètres si la façade comporte une ou plusieurs baies ; 2,50 mètres, si la façade est aveugle.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Une distance de 8 mètres est imposée entre deux habitations *non contiguës*.

Cette distance minimale est ramenée à 5 mètres entre pignons ou façades aveugles, *hormis en secteurs UBa et UBb*.

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :*
- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 35 % *hormis en secteurs UBa et UBb*, pour les rez-de-chaussée affectés *pour au moins 50 % de leur surface de plancher* à un usage commercial ou artisanal.

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :*
- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment, sans aggraver les règles énoncées ci-dessus, sans diminution ou augmentation du retrait, ainsi que pour les constructions légalement autorisées.*

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux, soit un rez-de-chaussée plus un niveau en comble (R + Comble). La hauteur au faîtage est limitée à 9 mètres.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

Les sous-sols enterrés sont interdits sauf en secteur UBa et UBb. Les garages en sous-sol sont interdits dans l'ensemble de la zone.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 8 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposant,*
- *l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.*

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- *Une adaptation au sol soigneusement traitée : respecter la topographie du terrain naturel.*
- *Leurs dimensions et la composition de leurs volumes : respecter une hauteur de toiture inférieure à la hauteur à l'égout de la construction ; une largeur de façade supérieure à la hauteur totale du bâtiment.*
- *L'aspect et la mise en œuvre des matériaux : respecter l'aspect des constructions à l'origine de l'opération.*
- *Le rythme et la proportion des ouvertures : une disposition comparable à celle des maisons à l'origine de l'opération est recommandée.*
- *L'harmonie des couleurs : Il sera fait un meilleur usage des choix proposés par le document « Patrimoine et Réhabilitation » de Seine et Marne édité par le CAUE pour le choix et les coloris des matériaux de façade, de couverture et de menuiseries extérieures. CAUE 77 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine et Marne) 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS.*

En cas de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles édifiés en maçonnerie, leurs caractéristiques morphologiques et architecturales seront conservées ou restituées.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans le secteur UBa, les constructions identifiées dans les orientations d'aménagement comme « bâtiment remarquable » et « ensemble architectural » seront maintenues en l'état. Des modifications seront toutefois autorisées selon les conditions définies ci-dessous.

Les principes suivants seront respectés :

- *la structure générale de la configuration urbaine (morphologie bâtie) sera conservée,*
- *des atteintes à la structure bâtie des constructions (surélévations, ajouts) sont autorisées sous condition de cohérence technique et architecturale,*
- *l'évolution des décors de façade (coloris, modénatures) est autorisée sous condition de cohérence d'ensemble par rapport au bâtiment lui-même et aux constructions avoisinantes.*

Cette dernière disposition s'applique en particulier pour les maisons mitoyennes (lesquelles sont dans

le secteur UBa, sous un régime de copropriété).

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. *Les pignons aveugles sont interdits en façade visible de la rue.*

Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique et intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

LES MATERIAUX

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les matériaux de façades peuvent être la pierre, le bois, le zinc, la terre cuite, l'ardoise, l'enduit, le verre...

LES COULEURS

Les couleurs des matériaux doivent s'harmoniser entre elles (couleur des tuiles, de l'enduit, des menuiseries, des modénatures...).

Les couleurs des constructions annexes et des clôtures doivent être choisies dans un souci de cohérence avec la construction principale.

Les prescriptions ci-après seront appliquées dans le respect du schéma de coloration joint au règlement. Un échantillon de coloration précisera les couleurs référencées dans la demande d'autorisation.

Les constructions édifiées en continuité des ensembles architecturaux identifiés respecteront les mêmes gammes de coloris.

Dans le cas de façade comportant des bandeaux, soubassements, encadrements de fenêtre, les couleurs sont choisies en harmonie avec la couleur de l'enduit de façade.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence de finition grattée.

La couleur « blanc pur » est interdite, sauf en secteurs UB a et UB b pour les menuiseries.

LES MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, portes, portail, portillon...) seront peintes de teinte blanc

cassé, beige, ocre, gris, gris bleu, gris vert, bleu vert, rouge foncé, marron ou vert foncé (voir préconisations du CAUE).

Les menuiseries extérieures en PVC sont déconseillées.

TOITURES

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de pente plus faible. *En cas d'implantation à l'alignement de la voie, le mur supportant la gouttière sera implanté vers cette limite.*

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile plate traditionnelle petit moule (*minimum 65 à 80 au m2*) ou la tuile plate mécanique de petit module (*18 au m2 minimum*) couleur *terre cuite, brun vieilli*" (voir références couleurs CAUE).

L'ardoise et autres matériaux sont admis pour les réfections à l'identique.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- *d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.*
- *de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.*

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparative de propriété. Toutefois une autre orientation pourra être recherchée pour optimiser l'exposition au soleil d'équipements tendant à économiser l'énergie.

GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

Les garages annexes et clôtures doivent utiliser des matériaux similaires en aspect et en couleur à la construction principale. Par exception, les annexes peuvent utiliser le bois comme matériaux de construction apparent.

Les projets de clôtures seront obligatoirement intégrés à la demande de permis de construire attachée à la construction principale.

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. *Les hauteurs seront mesurées côté rue et éléments de portail compris.*

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UB.6 (pan coupé).

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Le seuil d'accès des portes et portails sera situé au-dessus de la cote fil d'eau de la chaussée.

Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les canisses et les brise vue en plastique sont interdits.

Il est recommandé l'usage du grillage galvanisé, sans peinture ni plastification. Les portails et éléments de clôture en PVC sont déconseillés.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U., doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits sur l'alignement actuel ou futur. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour la constitution des haies, voir les recommandations paysagères en annexe du présent règlement.

Cependant, dans les secteurs UB a et UB b, les clôtures édifiées à l'alignement comme en limite séparative seront constituées de lisses Normandes et de haies végétales doublées ou non de grillages, d'une hauteur limitée à 1,20 m. Les clôtures édifiées en limite d'emprise publique seront rectilignes et continues sur cet alignement, en dehors des retraits éventuellement prescrits ci-avant.

Les clôtures et plantations seront réalisées par l'aménageur, dans le cas d'une opération d'ensemble.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux,

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, respectant le caractère du bâtiment, le rythme et les proportions des percements. Il est demandé de dissimuler les stockages extérieurs.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, etc., pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ainsi que dans le cas d'architecture novatrice, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé trois places de stationnement par logement, dont au moins une place couverte.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'État, en application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement extérieures seront traitées en revêtement perméable.

Pour les autres types de constructions, le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire ou à aménager.

En cas de division de propriété bâtie, les obligations résultant du présent article s'appliquent à tous les lots créés, y compris ceux supportant le bâti existant.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classes figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales. *Il est conseillé de planter des essences d'arbres à moyen développement.*

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages.

Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123-1 7°.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 20 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie. Cette proportion est portée à 60 % en secteurs UB a et UB b.

Dans les secteurs UBa et UB b, les emprises identifiées dans les orientations d'aménagement comme « espaces verts à conserver » et « cheminements à conserver » seront maintenues en l'état. Les sols seront revêtus d'un matériau perméable. Les arbres abattus ou déracinés seront remplacés par des sujets d'une essence adaptée, sauf dans le cas d'alignements existants à respecter (platanes) qui seront remplacés à l'identique.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable à la zone est fixé à 0,20. *Hormis en secteur UB a et UB b, il pourra être porté à 0,35 pour les constructions à usage de bureau, d'entrepôts ou de commerce.*

Le COS n'est pas applicable à :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
- *l'aménagement à l'intérieur du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.

- *En application des dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.*

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'emprise utilisée pour l'exploitation du canal du Loing.

La réglementation applicable confirme cet usage actuel du sol.

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

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,

2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article *R 421-12 d* du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles *R 421-19 h) i) j)*, *R 421-23 e)* du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.

- Les défrichements sont soumis à autorisation. au titre du Code Forestier. dans les espaces boisés non classés, Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^e alinéa de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre *de l'article R421-17 d)*.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les constructions, installations, dépôts classés ou non au titre de la loi n° 76.663 du 16 juillet 1976, s'ils sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service public d'exploitation du canal, et au développement de toute activité liée à la voie d'eau, ou s'il contribuent à la valorisation du service public fluvial.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - **Alimentation en eau potable**

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

2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau. ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de l'étude pédologique à mener pour déterminer les propriétés physico-chimiques du sol.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). *Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Les eaux de toitures pourront cependant être récupérées et faire l'objet d'une utilisation domestique.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales. et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

3 - Desserte téléphonique et électrique

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles de constructions groupées, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UZ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait *d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait *d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

ARTICLE UZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UZ.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classes figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du P.L.U. qui sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zone 1AU d'extension urbaine
- Zone AUx d'extension urbaine à vocation d'activités
- Zone A naturelle agricole
- Zone N naturelle protégée.

*

* *

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement mal équipée destinée à permettre l'extension du village sous forme d'opérations d'ensembles, lotissements ou ensembles de constructions groupées qui prendront en charge la réalisation des équipements publics nécessaires.

L'utilisation de cette zone sous l'une des formes indiquées ci-dessus est subordonnée à la fourniture par le pétitionnaire, à l'appui de sa demande :

- une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée.
- un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone concernée.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- le secteur 1AUa situé entre le canal du Loing et la route départementale N° 40,
- le secteur 1AUb situé à l'Ouest de la route départementale N° 58.
- le secteur 1AUc qui correspond à un secteur destiné à accueillir les activités liées au golf.
- le secteur 1AUd situé au sud-est de la route départementale N°40.

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

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,

2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

- *Toute construction nouvelle dans la bande de 50 mètres mesurée à partir des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares figurées au plan de zonage.*

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 421-19 h) i) j), R 421-23 e) du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation. au titre du Code Forestier. dans les espaces boisés non classés, Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7è alinéa de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R421-17 d.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Les constructions et installations à usage d'équipement d'intérêt général et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- En secteur 1AUc, les constructions liées au golf (club house, locaux techniques nécessaires au fonctionnement du golf).
- Les lotissements au sens de l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme et les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation dans les secteurs 1AUb, 1AUd ; et à usage mixte (activité + habitat) dans le secteur 1AUa, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement d'ensemble.
- En secteur 1AUa, les bâtiments à usage agricole à condition qu'ils ne risquent pas de compromettre l'utilisation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement *n'entraînent pas des besoins hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.*
- Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et son niveau d'équipement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une vole publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Lorsque l'accès particulier au terrain à construire se fera par l'intermédiaire d'un passage en appendice celui-ci devra avoir au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise et moins de 50 mètres de longueur.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voles, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès s'effectueront par une desserte directe de façade sur rue. Cette dernière présentera une largeur au moins égale à la longueur de façade de la construction qu'elle dessert, située en vis-à-vis de l'alignement.

CREATION DE VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour sans manœuvre.

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

La voirie de desserte principale doit avoir un tracé en boucle en compatibilité avec l'orientation d'aménagement n°2.4 « Organisation des zones à urbaniser ».

Un ou des chemins piétons/cycles doivent être aménagés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement n°2.4 « Organisation des zones à urbaniser ».

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de l'étude pédologique à mener pour déterminer les propriétés physico-chimiques du sol.

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé au titre du code de la santé publique, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). *Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Les eaux de toitures pourront cependant être récupérées et faire l'objet d'une utilisation domestique.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

- *Dans les secteurs 1AUa et 1AUd :*

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas où la perméabilité du sol ne permettrait pas d'assurer l'infiltration totale des eaux pluviales sur le terrain de l'opération, les eaux pluviales en excédent pourront être évacuées dans le réseau EP existant sous réserve de l'autorisation des services compétents. Le débit devra être réduit au minimum et devra tenir compte des débits existants et éventuellement à venir

3 - Desserte téléphonique et électrique

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles de constructions groupées, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

TERRAIN DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règle de surface minimale.

TERRAIN NON DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel, s'il n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Tout terrain non desservi en assainissement collectif et destiné à une construction à usage d'habitation doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m².

Il n'est pas fixé de règle pour :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et dans la limite du C.O.S autorisé.*

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 8 mètres. Ce retrait pourra être porté à 10 mètres pour l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales.

- Dans les secteurs 1AUb et 1AUc :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement ou de la limite des voies de desserte privées ainsi qu'aux limites des voies à créer d'une zone à lotir. Ce retrait est porté à 10 mètres pour l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales.

- Dans les secteurs 1AUa et 1AUd :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

- Dans l'ensemble de la zone : Les annexes du type abris de jardin ou garages, sauf si elles sont édifiées dans un aspect architectural similaire à celui de la construction principale, seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. En présence de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

A l'angle de deux voies, les constructions et clôtures respecteront un pan coupé de caractéristiques suffisantes pour permettre la visibilité.

Dans l'ensemble de la zone ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article 1AU.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Dans les secteurs 1AUb et 1AUc :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une des limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à : 4 mètres si la façade comporte une ou plusieurs baies ; 2,50 mètres, si la façade est aveugle.

- Dans les secteurs 1AUa 1AUd :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites de la zone.

- Dans les secteurs 1AUa, 1AUd : Par rapport aux limites séparatives créées dans le cadre de l'opération :

Les constructions doivent être implantées, soit sur une limite séparative, soit sur deux limites séparatives, soit en retrait de celles-ci. En cas de retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement.

Cette marge de reculement sera au moins égale à :

- 4 mètres lorsque la partie de la façade faisant face à la limite séparative comporte une ou plusieurs baies,
- 2,50 mètres lorsque la partie de la façade faisant face à la limite séparative est aveugle.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article 1AU.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à destination d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter les distances minimales suivantes :

- 16 m si les façades en vis à vis comportent des baies,
 - 8 m si une seule des façades comporte des baies, l'autre étant aveugle,
 - 5 m si le vis à vis est constitué de pignons ou façades aveugles.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article 1AU.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

- Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R + comble). La hauteur au faîtage est limitée à 9 m.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 8 mètres.

- Dans le secteur 1AUd :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder trois niveaux habitables (R + 1 + comble). La hauteur au faîtage est limitée à 11 m.

- Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposant,

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article 1AU.2.*

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs : *Il sera fait un meilleur usage des choix proposés par le document « Patrimoine et Réhabilitation » de Seine et Marne édité par le CAUE pour le choix et les coloris des matériaux de façade, de couverture et de menuiseries extérieures. CAUE 77 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine et Marne) 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS.*

En cas de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles édifiés en maçonnerie, leurs caractéristiques morphologiques et architecturales seront conservées ou restituées.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique et intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

LES MATERIAUX

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les matériaux de façades peuvent être la pierre, le bois, le zinc, la terre cuite, l'ardoise, l'enduit, le verre...

LES COULEURS

Les couleurs des matériaux doivent s'harmoniser entre elles (couleur des tuiles, de l'enduit, des menuiseries, des modénatures...).

Les couleurs des constructions annexes et des clôtures doivent être choisies dans un souci de cohérence avec la construction principale.

Dans le cas de façade comportant des bandeaux, soubassements, encadrements de fenêtre, les couleurs sont choisies en harmonie avec la couleur de l'enduit de façade.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence de finition grattée ou talochée.

La couleur « blanc pur » est interdite.

LES MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, portes, portail, portillon...) seront peintes de teinte blanc cassé, beige, ocre, gris clair, gris bleu, gris vert, bleu vert, rouge foncé, marron ou vert foncé (voir préconisations du CAUE).

Les menuiseries extérieures en PVC sont déconseillées.

TOITURES

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de pente plus faible.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile plate traditionnelle petit moule (*minimum 65 à 80 au m²*) ou la tuile plate mécanique de petit module (*18 au m² minimum*) couleur terre cuite, brun vieilli" (voir références couleurs CAUE).

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- *d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.*
- *de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.*

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparative de propriété. Toutefois une autre orientation pourra être recherchée pour optimiser l'exposition au soleil d'équipements tendant à économiser l'énergie.

GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

Les garages annexes et clôtures doivent utiliser des matériaux similaires en aspect et en couleur à la construction principale. Par exception, les annexes peuvent utiliser le bois comme matériaux de construction apparent.

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. *Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.*

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article 1AU.6 (pan coupé).

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Le seuil d'accès des portes et portails sera situé au-dessus de la cote fil d'eau de la chaussée.

En cas d'édification d'une clôture celle-ci doit respecter les prescriptions suivantes :

La hauteur maximum de la clôture est de 1,80 m.

Elles seront constituées de :

- *soit d'un muret en maçonnerie enduit ou à pierre vue, d'une hauteur maximum de 0,60 m, éventuellement doublé d'une haie,*
- *soit d'un muret en maçonnerie enduit ou à pierre vue, d'une hauteur maximum de 0,60 m, doublé d'un grillage posé en retrait de 0,80 cm minimum de l'alignement masqué par une haie plantée entre le muret et le grillage,*
- *soit d'un grillage doublé d'une haie, dans ce cas, il est recommandé d'implanter le grillage en retrait de 0,80 m minimum de l'alignement et d'implanter la haie entre le grillage et l'alignement afin de le masquer.*

Il est recommandé l'usage du grillage galvanisé, sans peinture ni plastification. Les portails et éléments de clôture en PVC sont déconseillés.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U. doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits sur l'alignement actuel ou futur. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour la constitution des haies voir les recommandations paysagères en annexe du présent règlement.

Les clôtures édifiées en limites séparatives respecteront les mêmes règles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, respectant le caractère du bâtiment, le rythme et les proportions des percements. Il est demandé de dissimuler les stockages extérieurs.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même

style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ainsi que dans le cas d'architecture novatrice, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche *non entière* de 4 logements. *Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.*

Pour les autres types de constructions, le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire ou à aménager.

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs 1AUb et 1AUc :

Il doit être réalisé :

- 3 places de stationnement par logement dont au moins une place couverte. Les aires de stationnement extérieures seront traitées en revêtement perméable.

- Dans les secteurs 1AUa et 1AUd : Il doit être réalisé au moins :

. Pour les logements individuels :

- 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher,
- 2 places de stationnement jusqu'à 120 m² de surface de plancher,
- 3 places de stationnement au delà.

. Pour les logements collectifs :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec 1 place de stationnement minimum par logement.

Les aires de stationnement extérieures seront traitées en revêtement perméable.

En cas de division de propriété bâtie, les obligations résultant du présent article s'appliquent à tous les lots créés, y compris ceux supportant le bâti existant.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classes figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages.

Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123-1 7°.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les haies doivent être composées d'essences variées avec un minimum de trois essences différentes.

Les thuyas sont interdits.

Pour la constitution des haies et des boisements voir les recommandations paysagères en annexe du présent règlement.

40 % au minimum de la superficie des parcelles privatives seront traitées en espace vert.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le secteur 1AUd :

L'espace boisé classé à créer, situé au sud du secteur, doit être planté d'arbres et d'arbustes à feuilles caduques. Un cheminement piétons/cycles doit être aménagé dans son emprise en compatibilité avec l'orientation d'aménagement n°2.4 « Organisation des zones à urbaniser ».

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable à la zone est fixé à 0,20.

Dans le secteur 1AU c, la surface *de plancher* maximale est de 2 500 m².

Le COS n'est pas applicable à :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article 1AU.2 ;*
- *l'aménagement à l'intérieur du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.

- *En application des dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.*

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone partiellement équipée et déjà occupée par des activités. Elle se compose de deux secteurs différents :

- le secteur AU xa qui englobe la zone artisanale de fait située le long de la route départementale 58,
- le secteur AU xb, qui correspond aux anciennes installations pyrotechniques, où l'objectif est de favoriser la reprise de l'activité, où l'objet de la réglementation est de permettre l'évolution du bâti dans le respect de l'environnement naturel.

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

ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,
- 2 - SONT INTERDITES

- Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE AUx.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 421-19 h) i) j), R 421-23 e) du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation. au titre du Code Forestier. dans les espaces boisés non classés, Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^e alinéa de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R421-17 d).

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- Dans les secteurs AU xa :
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à usage d'entrepôts ou d'activités artisanales.
- Dans le secteur AU xb :

- Les constructions à usage d'activités industrielles classées ou non au titre de la loi du 16 juillet 1976, artisanales ou tertiaire, notamment celles liées au développement des activités pyrotechniques.
- Les équipements publics et l'ensemble des installations nécessaires à la vie de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

- **RISQUE D'INONDATION**

La carte des risques d'inondation délimite les zones submergées par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues (aléa faible à moyen), les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres (aléa fort) et les zones submergées par plus de 2 mètres d'eau (aléa très fort).

En un point donné de la zone inondable ainsi déterminée, la hauteur de submersion est calculée par différence entre l'altitude des plus hautes eaux connues et l'altitude du terrain actuel (1999).

Dans toutes les zones soumises à des risques d'inondation (aléa faible à moyen, aléa fort, aléa très fort) ne sont admises que les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, sous réserve des conditions ou interdictions suivantes :

- Les sous-sols sont interdits.
- Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au-dessus du niveau atteint par les plus hautes eaux connues.
- Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelets.
- L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
- Pour les projets d'ouvrages importants, susceptibles d'avoir un impact fort, une étude hydraulique pourra être demandée.

- **Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation dans lesquels l'aléa est fort ou très fort :**

Sont considérées comme soumises à un aléa fort, les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres. Sont considérées comme soumises à un aléa très fort, les zones submergées par plus de 2 mètres d'eau.

- Toutes constructions nouvelles sont interdites. Sont admises les extensions mesurées, dans la limite de 10m², de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

- Dans les secteurs d'aléa faible à moyen : (Sont considérés comme soumis à des aléas faibles à moyens les secteurs submergés par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues)

Peuvent de plus être admis, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveau, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée dans la limite de 20 % des constructions existantes et légalement autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),

Lorsque l'accès particulier au terrain à construire se fera par l'intermédiaire d'un passage en appendice celui-ci devra avoir au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise et moins de 50 mètres de longueur.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

CREATION DE VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour *sans manœuvre*.

Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra, *s'il est autorisé au titre du code de la santé publique*, être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). *Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Les eaux de toitures pourront cependant être récupérées et faire l'objet d'une utilisation pour les besoins de fonctionnement de l'entreprise.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

3 - Desserte téléphonique et électrique

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles de constructions groupées, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUx.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle de surface minimale.

ARTICLE AUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article AUx.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement que l'une des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

La marge de reculement sera déterminée de la façon suivante :

- La distance, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article AUx.2 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement que l'une des façades.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE AUx.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposant,*
- *l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article AUx.2.*

ARTICLE AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le bâti existant.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non. visibles ou non de la voie publique doivent présenter une unité d'aspect. La propriété doit être entièrement clôturée tant à sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

La clôture sera constituée :

- soit d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres pouvant être surmonté d'une partie grillagée d'une hauteur maximum de 0,80 mètres,
- soit de grillage ou barreaudage métallique d'une hauteur maximum de 2,80 m qui sera dans tous les cas doublée de plantations.

ARTICLE AUx.12 - STATIONNEMENT

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

A cet effet, il devra être réalisé, sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après.

Nombre d'emplacements

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE AUX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classes figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages.

Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123-1 7°.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone naturelle et non équipée correspond aux parties du territoire affectée à l'exploitation rurale. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions ou occupation des sols de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Cette zone comporte :

- un secteur A' aux abords de l'église, où toute construction est interdite,
- un secteur Aa, où existe une activité liée à la pisciculture.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,

2 - SONT INTERDITES

- Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles *R 111-41 à R111-46, R111-31 et 32* du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles *R.111-37 à R 111-40* du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article *R 421-19 h) i) j), R 421-23 e)* du Code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.
- Toute construction nouvelle dans la bande de 50 mètres mesurée à partir des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares figurées au plan de zonage.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article *R 421-12 d* du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles *R 421-19 h) i) j), R 421-23 e)* du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation. au titre du Code Forestier. dans les espaces boisés non classés, Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^e alinéa de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre *de l'article R421-17 d*).

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les constructions et installations fonctionnelles nécessaires à l'activité agricole.

- Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles sous réserve qu'elles soient implantées à proximité directe du corps de ferme ou de constructions existantes, ainsi que leurs annexes.

- L'extension dans la limite de 30 % de la *surface de plancher* préexistante des bâtiments existants admis dans la zone.

- Les piscines extérieures non couvertes soumises à déclaration de travaux.

- Les activités de caractère agricole ressortissant de la législation sur les installations classées sous réserve qu'elles soient implantées à la distance réglementaire imposée par ladite législation. Cette distance devra être comptée entre l'installation envisagée et la limite la plus proche des zones destinées à l'habitat (zones U, 1AU).

- Les installations et travaux divers définis *aux articles R 421-19 h) i) j), R 421-23 e)* du Code de l'Urbanisme. notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

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

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* qui, par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines.

• RISQUE D'INONDATION

La carte des risques d'inondation délimite les zones submergées par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues (aléa faible à moyen), les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres (aléa fort) et les zones submergées par plus de 2 mètres d'eau (aléa très fort).

En un point donné de la zone inondable ainsi déterminée, la hauteur de submersion est calculée par différence entre l'altitude des plus hautes eaux connues et l'altitude du terrain actuel (1999).

Dans toutes les zones soumises à des risques d'inondation (aléa faible à moyen, aléa fort, aléa très fort) ne sont admises que les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, sous réserve des conditions ou interdictions suivantes :

- Les sous-sols sont interdits.

- Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au-dessus du niveau atteint par les plus hautes eaux connues.

- Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelets.

- L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

- Pour les projets d'ouvrages importants. susceptibles d'avoir un impact fort, une étude hydraulique pourra être demandée.

• Dans les **secteurs soumis à des risques d'inondation dans lesquels l'aléa est fort ou très fort** :

Sont considérées comme soumises à un aléa fort, les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres. Sont considérées comme soumises à un aléa très fort, les zones *submergées par plus de 2 mètres d'eau*.

- Toutes constructions nouvelles sont interdites. Sont admises les extensions mesurées, dans la limite de 10m², de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.

- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.

- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.

- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.

- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

• Dans les secteurs d'aléa faible à moyen :

(Sont considérés comme soumis à des aléas faibles à moyens les secteurs submergés par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues)

Peuvent de plus être admis, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveau, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée dans la limite de 20 % des constructions existantes et légalement autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue, ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des

trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès s'effectueront par une desserte directe de façade sur rue. Cette dernière présentera une largeur au moins égale à la longueur de façade de la construction qu'elle dessert, située en vis-à-vis de l'alignement.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, s'il en existe, ou à défaut par forage.

2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire *et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de l'étude pédologique à mener pour déterminer les propriétés physico-chimiques du sol.*

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé au titre du code de la santé publique, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). *Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Les eaux de toitures pourront cependant être récupérées et faire l'objet d'une utilisation domestique.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

3 - Desserte téléphonique et électrique

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies,
- 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette dernière distance est portée à 35 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article A.2 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait de celles-ci d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiment non contigus.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R + Comble ou R + 1).

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 15 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5 mètres supplémentaires dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement ou pour des éléments ponctuels à faible emprise (pylône, cheminée, ...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposant,*
- *l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article A.2.*

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

Le permis de construire 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 à ce caractère ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus, en harmonie avec l'environnement.

Sont à proscrire :

- L'emploi *sans enduit* de matériaux qui doivent normalement être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.),
- Les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou un rideau de verdure.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classes figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages.

Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123-1 7°.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N est une zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère du site ou de la sensibilité écologique du milieu. Elle inclut notamment des boisements et massifs forestiers, ainsi que des terrains de vallée, humides ou soumis à risques d'inondation.

- Cette zone est divisée en plusieurs secteurs :
 - le secteur Na de protection totale (zone boisée en grande partie),
 - le secteur Nb, zone de protection des espaces naturels qui pourrait être mise en valeur par quelques aménagements en vue d'une utilisation comme secteur de sports ou de loisirs,
 - le secteur Nc. d'urbanisation diffuse notamment le long de la vallée du Loing.
 - le secteur Nd : camping-caravaning,
 - le secteur Ne où l'élevage de chevaux et les activités artisanales ou de loisirs sont admis, ainsi que l'extension des habitations existantes.

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,

2 - SONT INTERDITES

- Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles *R 111-41 à R111-46, R111-31 et 32* du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles *R.111-37 à R 111-40* du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article *R 421-19 h) i) j), R 421-23 e)* du Code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.
- Toute construction nouvelle dans la bande de 50 mètres mesurée à partir des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares figurées au plan de zonage.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article *R 421-12 d* du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles *R 421-19 h) i) j), R 421-23 e)* du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.

- Les défrichements sont soumis à autorisation. au titre du Code Forestier. dans les espaces boisés non classés, Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^e alinéa de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre *de l'article R421-17 d*).

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les ouvrages techniques liés aux réseaux ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Les constructions ou installations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une insertion particulièrement soignée dans l'environnement.
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- L'aménagement et l'extension dans la limite de 30 % de la *surface de plancher* préexistante des bâtiments existants admis dans la zone.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...) Les règles des articles 3 à 5 et 8 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- Dans le secteur Na :
 - Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.
 - Les piscines extérieures non couvertes soumises à déclaration de travaux.
- Dans le secteur Nb :
 - Les constructions ou installations en vue d'une utilisation de ces espaces comme secteur de sport et de loisirs (aménagement de terrain de golf, mise en valeur des plans d'eau, base de loisirs,...).
 - Les piscines extérieures non couvertes soumises à déclaration de travaux.
 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
 - La station d'épuration communale.
- Dans le secteur Nc :
 - L'aménagement ainsi que l'extension pour mise aux normes de salubrité des constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol ne soit pas modifiée.
- Dans le secteur Nd :
 - Les terrains pour le camping, et de caravanes existants ainsi que leur extension et l'implantation de maisons légères de loisirs.
 - Les constructions ou installations liées à ces activités.
- Dans le secteur Ne :
 - L'élevage de chevaux, les activités artisanales ou de loisirs, ainsi que l'extension des habitations existantes.
- RISQUE D'INONDATION

La carte des risques d'inondation délimite les zones submergées par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues (aléa faible à moyen), les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres (aléa fort) et les zones submergées par plus de 2 mètres d'eau (aléa très fort).

En un point donné de la zone inondable ainsi déterminée, la hauteur de submersion est calculée par différence entre l'altitude des plus hautes eaux connues et l'altitude du terrain actuel (1999).

Dans toutes les zones soumises à des risques d'inondation (aléa faible à moyen, aléa fort, aléa très fort) ne sont admises que les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, sous réserve des conditions ou interdictions suivantes :

- Les sous-sols sont interdits.
- Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au-dessus du niveau atteint par les plus hautes eaux connues.
- Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelets.
- L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
- Pour les projets d'ouvrages importants, susceptibles d'avoir un impact fort, une étude hydraulique pourra être demandée.
- Dans **les secteurs soumis à des risques d'inondation dans lesquels l'aléa est fort ou très fort** :

Sont considérées comme soumises à un aléa fort, les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres. Sont considérées comme soumises à un aléa très fort, les zones submergées par plus de 2 mètres d'eau.

- Toutes constructions nouvelles sont interdites. Sont admises les extensions mesurées, dans la limite de 10m², de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.
- Dans les secteurs d'aléa faible à moyen :

(Sont considérés comme soumis à des aléas faibles à moyens les secteurs submergés par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues)

Peuvent de plus être admis, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveau, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée dans la limite de 20 % des constructions existantes et légalement autorisées.
- En secteur N d, les constructions liées à l'activité de camping, sous réserve qu'elles ne soient pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières, ainsi que les locaux destinés à recevoir du public, devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi n° 92 1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté préfectoral du 24 décembre 1999 relatif au classement des infrastructures terrestres (voir annexes).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue, ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès s'effectueront par une desserte directe de façade sur rue. Cette dernière présentera une largeur au moins égale à la longueur de façade de la construction qu'elle dessert, située en vis-à-vis de l'alignement.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, s'il en existe, ou à défaut par forage.

2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire *et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de l'étude pédologique à mener pour déterminer les propriétés physico-chimiques du sol.*

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé au titre du code de la santé publique, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). *Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Les eaux de toitures pourront cependant être récupérées et faire l'objet d'une utilisation domestique.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

3 - Desserte téléphonique et électrique

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies,
- 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette dernière distance est portée à 35 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article N.2 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait de celle-ci d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiment non contigus.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel et deux niveaux habitables (*R + Comble ou R + 1*).

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 15 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement ou pour des éléments ponctuels à faible emprise (pylône, cheminée, ...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article N.2.*

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

Le permis de construire 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 à ce caractère ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus, en harmonie avec l'environnement.

Sont à proscrire :

- L'emploi *sans enduit* de matériaux qui doivent normalement être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.),

- Les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou un rideau de verdure.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classes figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages.

Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123-1 7°.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

DEFINITIONS

---◇◇◇◇◇---

1 - ACCES PARTICULIERS OU APPENDICES D'ACCES

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

2 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U. ce qui, en application de l'article ~~L.123.10~~ L.126-1 du code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

3 - BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Abrogé.

4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

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

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

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

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

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un

applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

5 - EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et

L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

6 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

7 - ENCORBELLEMENT

C'est une partie de construction émergeant au plan verticale s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de voute et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

8 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres

isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

9 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Abrogé.

10 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

11 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de co-propriété.

12 - LOGEMENTS COLLECTIFS

*Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.*

ANNEXE

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

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

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

- *Les textes du règlement national d'urbanisme :*

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1 Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

Sous-section 3 Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
 - a) Abrogé
 - b) Abrogé
 - c) Abrogé
 - d) Abrogé
 - e) Abrogé

- 2°
 - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ; (1)
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champs d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

Article L332-11-3

*Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.*

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

* *

LA TAXE D'AMENAGEMENT

ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits

ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces

secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

ARTICLE R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

*

*

*