

Département de l'Essonne
Commune de Milly-la-Forêt



Révision du Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 17 décembre 2025

SOMMAIRE

Titre I. Introduction au règlement	3
Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones	6
Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines	19
Zone UA.....	20
I. Affectations des sols et destinations des constructions.....	21
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	24
III. Desserte, équipements et réseaux	35
Zone UB	37
I. Affectations des sols et destinations des constructions.....	38
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	41
III. Desserte, équipements et réseaux	54
Zone UE	57
I. Affectations des sols et destinations des constructions.....	57
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	59
III. Desserte, équipements et réseaux	63
Zone UI	66
I. Affectations des sols et destinations des constructions.....	66
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	68
III. Desserte, équipements et réseaux	75
Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	77
Zone 1AU.....	78
I. Affectations des sols et destinations des constructions.....	78
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	80
III. Desserte, équipements et réseaux	90
Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles	93
Zone A.....	94
I. Affectations des sols et destinations des constructions.....	95
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	98
III. Desserte, équipements et réseaux	102
Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles	104
Zone N	105
I. Affectations des sols et destinations des constructions.....	106
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	109
III. Desserte, équipements et réseaux	112
Titre VII. Lexique et annexes	114

Titre I. Introduction au règlement

Article 1. Champ et modalités d'application du règlement

Le règlement porte sur l'ensemble du territoire de Milly-la-Forêt.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes à toutes les règles, écrites ou graphiques, du PLU.

Article 2. Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire est divisé en zones. À chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le présent règlement écrit. Sont distinguées une douzaine de zones regroupées en 4 familles :

■ **LES ZONES URBAINES (U) :**

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones sont instituées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

■ **LES ZONES A URBANISER (AU) :**

Sont classées en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, les zones AU dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

■ **LES ZONES AGRICOLES (A) :**

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

■ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) :**

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, 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. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

Article 3. Contenu du règlement

■ **LE PRESENT REGLEMENT ECRIT COMPREND :**

- Titre I : Introduction au règlement
- Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones
- Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

- Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
- Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
- Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Pour les titres III à V, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

Partie 1 : Affectations des sols et destinations des constructions

- Article 1 : Destinations et vocations autorisées ou interdites
- Article 2 : Autorisations sous conditions particulières
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

- Article 4 : Volumes et implantations des constructions
- Article 5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
- Article 6 : Insertion paysagère et aménagements des abords
- Article 7 : Stationnements

Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux

- Article 8 : Accès et desserte par les voies publiques et privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

Article 4. Contenu du règlement graphique

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage comprenant notamment :

- les limites de zones ;
- les espaces boisés classés et les lisières des milieux boisés structurants à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à préserver recensés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- la délimitation des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 5. Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

En premier lieu, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques décrits ci-dessus pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En troisième lieu, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc ;
- les périmètres particuliers et d'informations utiles : zones de bruit, sites protégés, etc.

Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones

Article 1. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs identifiés.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Article 2. Règles applicables en cas de division d'unité foncière

1. Principes généraux

En cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots (division parcellaire, lotissement, permis de construire valant division), chaque lot constitue une unité foncière distincte au sens du présent règlement.

2. Application des règles d'emprise au sol et de coefficient

Les règles d'emprise au sol maximale, d'espaces végétalisés et de stationnement s'appliquent à chaque lot résultant de la division, dans les limites définies aux articles de zone.

Toutefois, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions édifiées sur les lots issus d'une même division ne peut excéder l'emprise maximale qui aurait été autorisée sur l'unité foncière initiale avant division, majorée de 20%.

3. Application des règles de prospects entre lots issus d'une même division

Les règles de distance entre constructions (article 4.3 de chaque zone) s'appliquent entre les bâtiments implantés sur des lots distincts issus d'une même division parcellaire, pendant un délai de 10 ans à compter de la division.

Au-delà de ce délai, chaque lot est considéré comme une unité foncière indépendante et seules les règles de retrait par rapport aux limites séparatives s'appliquent.

4. Divisions successives

En cas de divisions successives (re-division d'un lot), les règles s'appliquent en considérant l'unité foncière initiale avant la première division, dans la limite d'un délai de 15 ans.

Article 3. Les emplacements réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics ;
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué sur les plans de zonages, par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Trame emplacement réservé :



L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée, comme par exemple la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme.

Créés à l'occasion de l'élaboration ou de certaines procédures d'évolution d'un PLU, ils peuvent être instaurés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public ou du Syndicat des transports d'Île-de-France.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Article 4. Les espaces boisés classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

Trame EBC :



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

Article 5. Zones humides

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- L'affouillement, exhaussements,
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage,
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement,
- L'imperméabilisation des sols

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le cas des conditions particulières citées ci-dessus, le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions)
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. »

Article 6. Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

La commune est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le BRGM identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement. Dans ces secteurs, il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte. En cas de vente d'un terrain constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur.

En cas de construction nouvelle (immeubles à usage d'habitation ou professionnel et maisons), le constructeur est tenu de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage et de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Article 7. Zones de bruit le long des voies routières ou ferrées

Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par arrêté du 23 juillet 2013, le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures sont définis en fonction de niveaux sonores de référence.

Sur la commune, sont applicables les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour la RD 142 (cat.3), 372 (cat.3), 837 (cat.3.), 948 (cat. 3 et 4) ; Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée.

En outre, conformément à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, sont reportés en annexe du PLU et sur un document graphique (différent du plan de zonage et du plan des servitudes d'utilité publique), le périmètre des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de l'infrastructure classée.

Article 8. Règles nationales applicables en matière de stationnement

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Le Plan des mobilités en Île-de-France est le nouveau nom du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) introduit par la Loi d'orientation des mobilités. Il fixe pour l'ensemble des modes de déplacements les objectifs et le cadre

de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Les politiques de déplacements et d'aménagement relevant de la compétence de multiples acteurs, la mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous afin de répondre à l'évolution des besoins des Franciliens.

Elaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, le PDUIF en vigueur porte sur la période 2010-2020 et a été complété par une feuille de route 2017-2020. Il a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

Les normes proposées sont minimales :

- *Habitat collectif* : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;*
- *Bureaux* : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.*
- *Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.*
- *Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités d'adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.*

Article 9. Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 10. Règlementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application). Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

Article 11. Règlements de lotissements

Selon l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

Par ailleurs, l'intégralité des règles du présent PLU est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre 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'intégralité des règles du présent PLU est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

Article 12. Démolitions, clôtures

Toutes les démolitions sont soumises à permis de démolir.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Concernant les clôtures situées dans l'emprise de la servitude d'entretien des cours d'eau (4m de part et d'autre du cours d'eau), les clôtures doivent permettre le passage d'engins d'entretien et doivent, pour ce faire, être amovibles. De plus, aucune clôture ne peut être construite en travers du cours d'eau, dans le lit ou suspendues au-dessus du lit mineur. Cette remarque est valable tous zonages confondus.

Article 13. Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « 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 le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique pourra être admise. Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente (le Maire, le Président de la communauté de communes, le Préfet...) pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque

certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit, démoli ou laissé en ruine depuis plus de 10 ans.

Article 14. Servitudes liées aux lignes électriques

Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes

Les aménagements paysagers - voirie et réseaux divers

- Les arbres de hautes tiges seront à prohiber sous l'emprise des conducteurs (câbles haute tension, ...),
- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès aux pieds de supports (poteaux, ...) doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèles à des conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis de nos pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

Les constructions :

- L'article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche, soit directement, soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- L'article 12 de l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),
- L'article 71 de l'arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- Au cas où l'article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),
- La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de

gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à

- o 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
- o 25 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

D'où l'interdiction aux services de secours (pompiers, etc.) de se servir de jets canon.

Quel que soit le cas de figure, il est obligatoire avant tout projet ou aménagement de se référer aux Servitudes d'Utilité Publiques, en annexe du PLU.

Article 15. Lutte antivectorielle

Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Il est classé au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole. Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle (Arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).

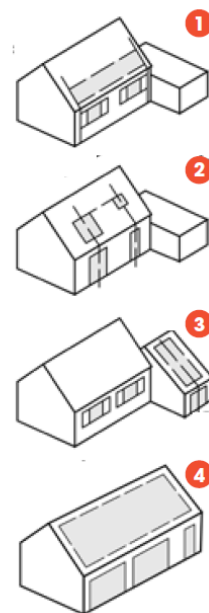
Article 16. Panneaux photovoltaïques



Intégrer les panneaux solaires

Le positionnement des panneaux solaires dépend de l'orientation du pan de toiture au sud et de la composition des façades et des toitures sur lesquelles ils s'implantent. Le choix d'un aspect mat facilite la neutralité de ce type d'équipement.

- ☺ **Regrouper** les panneaux en un seul ensemble.
- ☺ Favoriser les **formes simples** et rectangulaires.
- ☺ Favoriser l'**implantation en bas de toiture** : alignement à l'égout de rive à rive. **1**
- ☺ **Harmoniser les panneaux** au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture : fenêtres de toit, rupture dans la toiture. **2**
- ☺ Favoriser l'**implantation sur des bâtiments annexes** (garage, auvent, brise soleil, cabanon de jardin...) en particulier pour la pose de panneaux photovoltaïques. **3**
- ☺ Pour les **grandes installations** (hangars...), favoriser l'implantation sur des pans entiers de toiture, en remplacement des éléments de couverture. **4**



Source : PNR du Gâtinais Français

Article 17. Nuancier

LES PALETTES

La belle harmonie de couleurs et de matière rencontrée sur le bâti traditionnel tend à s'estomper en raison de la grande diversité des produits disponibles, de la perte de savoir faire lié au bâti ancien, et plus généralement, d'une banalisation et d'une standardisation dans l'acte de construire.

Dans le cadre de ses missions pour renforcer la qualité architecturale et préserver son patrimoine, le Parc a souhaitée se doter d'un outil pratique à destination d'un large public.

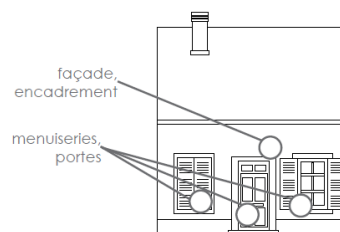
Ces palettes mettent à disposition des gammes de couleurs non exhaustives en accord avec les tonalités générales du territoire et les différents matériaux présents. Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits*.

Pour les enduits

Les couleurs de façade

	référence couleurs		
Les clairs ▶			
	référence nuancier* 609005	759010	
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre ▶			
	9000	808020	809010
Les gris colorés ▶			
	référence nuancier* 608010	758020	
	708010	608020	808010
Les foncés ▶			
	607010	607020	757020

Pour les menuiseries



Les tons chauds

Les tons chauds	Les tons verts froids	Les gris colorés
608010	1407010	8000
405030	1508010	2607005
404020	1606015	2505015
304030		
403010		
203040		

Pour les bardages des bâtiments de grands volumes (activités...)

Les couleurs de façade et de menuiseries

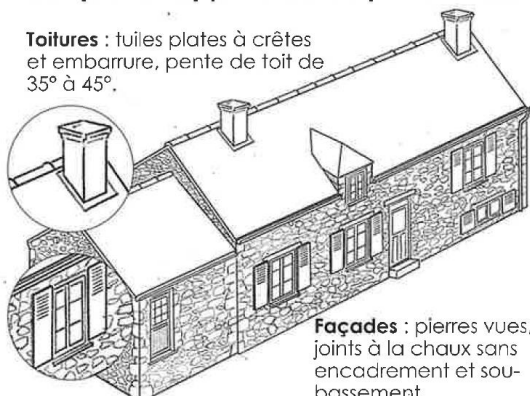
	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	803010

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées aux bardages des bâtiments d'activité dans un environnement bâti

*Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

MAISONS RURALES d'avant 1850 aux pierres appareillées à pierres vues

Toitures : tuiles plates à crêtes et embarure, pente de toit de 35° à 45°.



Façades : pierres vues, joints à la chaux sans encadrement et soubassement.

Fenêtres : appuis pierre ou brique, linteau bois et volets à barre ou persiennés.

MAISONS DE BOURG d'avant 1850 à pierres vues ou totalement enduites

Toitures : tuiles plates à crêtes et embarure, pente de toit de 35° à 40°.



Façades : encadrement lissé et soubassement taloché, remplissage en enduit chaux gratté ou à pierres vues joints chaux.

Fenêtres : appuis pierres ou briques, linteau masqué par un encadrement en surépaisseur lissé, volets bois persiennés.

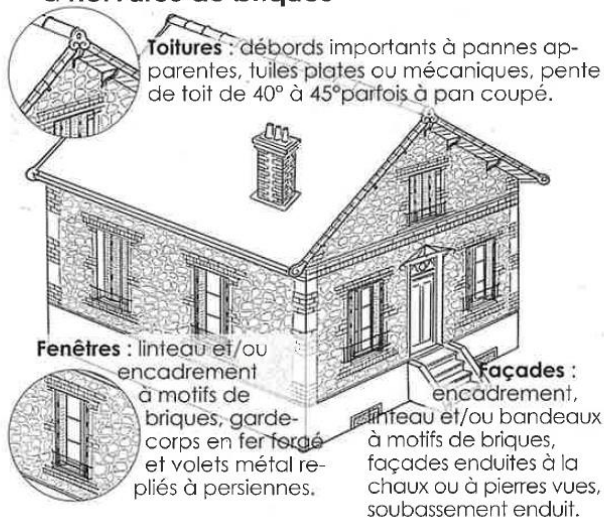
DOMINANTES COLORÉES PROPOSÉES

	Les enduits								
	Ral 9001 Blanc crème	Ral 1013 Blanc perlé	Ral 1015 Ivoire clair	Ral 1014 Blanc ivoire	Ral 9001 Blanc crème	Ral 1013 Blanc perlé	Ral 1015 Ivoire clair	Ral 1014 Blanc ivoire	Ral 1001 Beige
	Les huisseries et menuiseries								
	Ral 9001 Blanc crème	Ral 7044 Gris soie	Ral 7032 Gris silex	Ral 1014 Blanc ivoire	Ral 7044 Gris soie	Ral 7035 Gris chaud	Ral 7040 Gris fenêtre	Ral 7038 Gris agathe	
	Ral 1011 Beige brun	Ral 8002 Brun de sécurité	Ral 8016 Brun acajou	Ral 3011 Rouge brun	Ral 9001 Blanc crème	Ral 1013 Blanc perlé	Ral 1015 Ivoire clair	Ral 1014 Blanc ivoire	Ral 1001 Beige
	Ral 6019 Vert blanc	Ral 6021 Vert pâle	Ral 6027 Vert clair	Ral 6034 Turquoise pastel	Ral 8004 Brun cuivré	Ral 8002 Brun de sécurité	Ral 8016 Brun acajou	Ral 3011 Rouge brun	Ral 3005 Rouge vin
	Ral 6019 Vert blanc	Ral 6021 Vert pâle	Ral 6033 Turquoise menthe	Ral 6027 Vert clair	Ral 6034 Turquoise pastel				
Exemples									

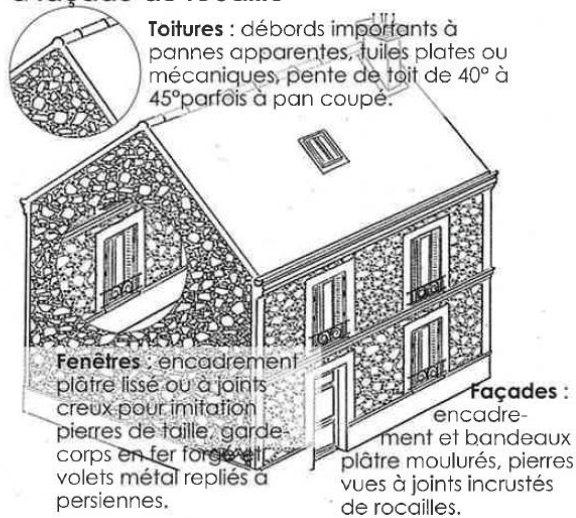
Source : PNR du Gâtinais Français

LE BÂTI DES 19^e ET 20^e SIÈCLES DE 1850 À 1950

**MAISONS STYLE 19^e
à nervures de briques**



**MAISONS STYLE 19^e
à façade de rocaille**



DOMINANTES COLORÉES PROPOSÉES

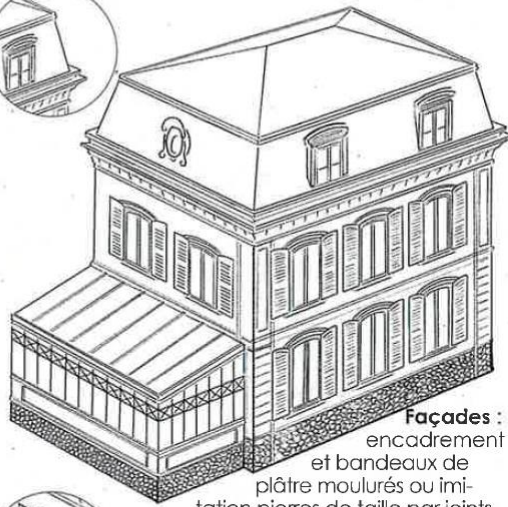
Les enduits										
Les huisseries et menuiseries										
Exemples										

Source : PNR du Gâtinais Français

LE BÂTI DES 19^e ET 20^e SIÈCLES

**MAISONS STYLE 19^e
à façade en plâtre**

Toitures : à la Mansart ou quatre pans, tuiles arasées, fréquemment en ardoises mais aussi tuiles plates.



Façades : encadrement et bandeaux de plâtre moulurés ou imitation pierres de taille par joints creux, fond de façade pierres vues ou enduit plâtre.



Fenêtres : encadrement plâtre lissé ou à joints creux pour imitation pierre de taille, garde-corps en fer forgé et volets bois persiennés.

DOMINANTES COLORÉES PROPOSÉES

Les enduits



Les huisseries et menuiseries



Exemples



LEXIQUE

Appui de fenêtre : élément maçonné en partie basse d'une fenêtre

Bandeau : large élément en relief ou moulure horizontale en saillie sur une façade

Encadrement : élément, souvent en relief, entourant une baie ou une ouverture

Joint creux : motif décoratif creusé dans l'enduit, généralement pour dessiner un faux appareillage de pierre ou de brique

Linteau : pièce horizontale (bois, pierre, métal) qui forme la partie supérieure d'une ouverture et soutient la maçonnerie

Soubassement : partie inférieure d'une façade, il peut être marqué par une couleur ou une finition différente

Tuiles à crête et embarures : technique de pose des tuiles faitières scellées au mortier, laissant un cordon de mortier entre chaque tuile faitière et entre les faitières et le dernier rang de tuile

**Pour votre projet de rénovation de bâti ancien
L'ÉQUIPE DU PARC VOUS ACCOMPAGNE**

Pôle Habitat

01 64 98 11 79 – infoenergie@parc-gatinais-francais.fr

Cathy Bos, Chargée de mission architecture et paysage

c.bos@parc-gatinais-francais.fr



Ces fiches sont réalisées grâce au soutien financier de :



et grâce au soutien technique de :



Textes et mise en page : PNRGF • Dessins : Cathy Bos/PNRGF et Louise le Marc'hadour
Photo ©Aurélien Petit, Shana Photo Édition



Source : PNR du Gâtinais Français

Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Le zonage UA regroupe les secteurs dans lesquels se trouvent l'habitat ancien, ainsi que les commerces et services de centre ville.

Cette zone est intégralement couverte par des servitudes de protection du patrimoine.

Deux sous-zones sont identifiées :

- La zone UAa est une zone urbaine mixte. Elle correspond au centre-ville, au noyau urbain comprenant le château de la Bonde et à l'ensemble bâti du château du Rousset.*
- La zone UAb correspond aux anciens faubourgs.*

Sur certains secteurs, la zone UA peut être concernée par les risques naturels suivants :

- Risque d'inondations par débordement de la rivière École*
- Risque d'inondations par remontées de nappes sub'affleurantes*
- Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux*
- Risque de ruissellement*

Conformément au Code de l'Urbanisme, 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.

I. Affectations des sols et destination des constructions

UA1. Destinations (au sens de l'article R151-27 du CU) et sous-destinations autorisées

(au sens de l'article R151-28 du CU)

Destinations et sous-destinations UAa et UAb	Autorisées	Autorisées sous condition	Interdites
1. Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			x
Exploitation forestière			x
2. Habitation			
Logement	☑		
Hébergement	☑		
3. Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail		☑	
Restauration		☑	
Commerce de gros			x
Activités de services avec accueil d'une clientèle		☑	
Hôtels		☑	
Autres hébergements touristiques		☑	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☑		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☑		
Salles d'art et de spectacles		☑	
Equipements sportifs		☑	
Lieux de culte			x
Autres équipements recevant du public	☑		
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			x
Entrepôt			x
Bureau		☑	
Centre de congrès et d'exposition			x
Cuisine dédiée à la vente en ligne			x

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

Le changement de destination est interdit pour les constructions existantes à usage de commerce situé au rez-de-chaussée dont les façades sont identifiées sur le plan au titre des "linéaires sur lesquels la diversité commerciale est à préserver".

Toute opération de 6 logements ou plus devra comporter un minimum d'un tiers de logements sociaux.

UA2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

Article L151-19 du Code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Protection des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du CU :

Selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à

assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :

Dans les sites d'OAP identifiés sur le plan de zonage, les aménagements et constructions devront respecter les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation et à enregistrement, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments à vocation de restauration, d'artisanat, de commerce de détail, d'activité de services, d'hébergement hôtelier et d'équipements sportifs. Une attention particulière sera portée à l'intégration dans les bâtis existants et aux nuisances au voisinage (sonore, olfactif ou visuelle).
- Les dépendances à usage de stationnement de véhicules situées au-delà d'une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques), à condition qu'il n'y en ait qu'une par unité foncière, que leur emprise au sol soit de 35 m² maximum et que leur hauteur totale soit de 3,50 mètres au maximum.

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en oeuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

UA3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UA4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

En UAa et UAb, l'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 40 % de l'unité foncière.

Les abris de jardins, à raison d'un par unité foncière, à condition que leur emprise au sol, soit de 12 m² au maximum et leur hauteur totale de 2,50 mètres au maximum.

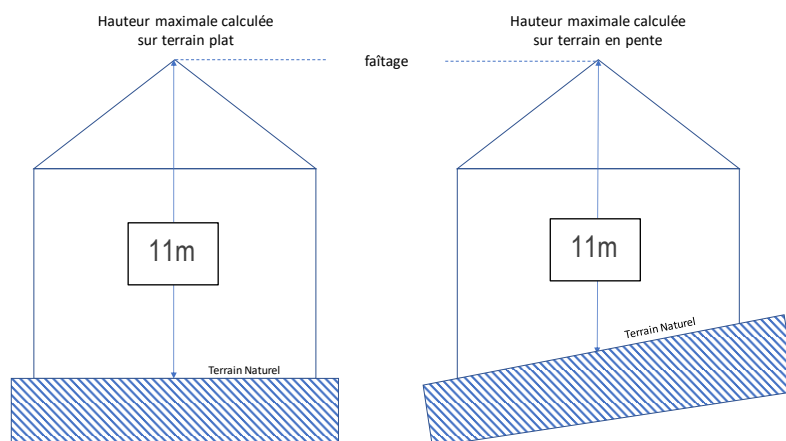
Exemptions :

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **11 mètres maximum au faîtage**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres au faîtage**.

Exceptions :

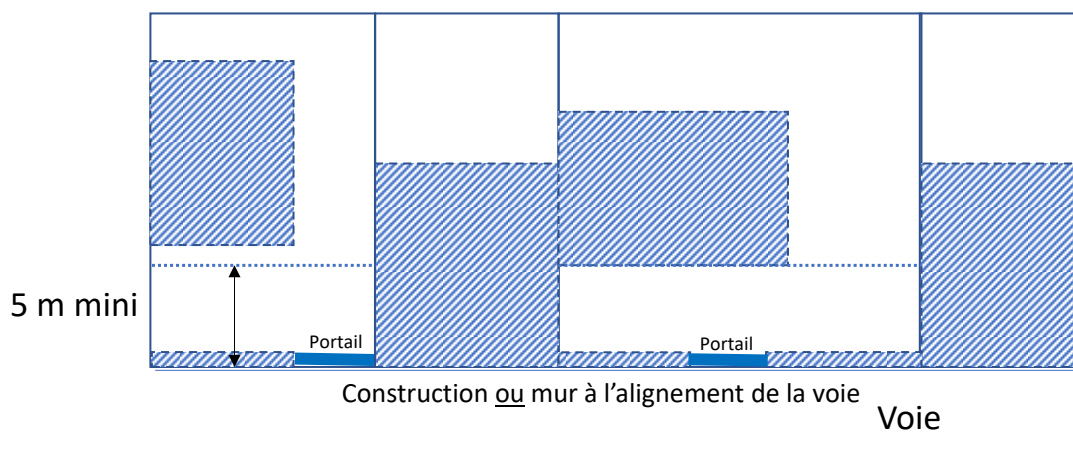
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En UAa, les constructions seront implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, un recul minimal des constructions de 5 mètres par rapport à l'alignement est autorisé à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies par des constructions ou des murs de 2 mètres de hauteur maximum ou par les deux.



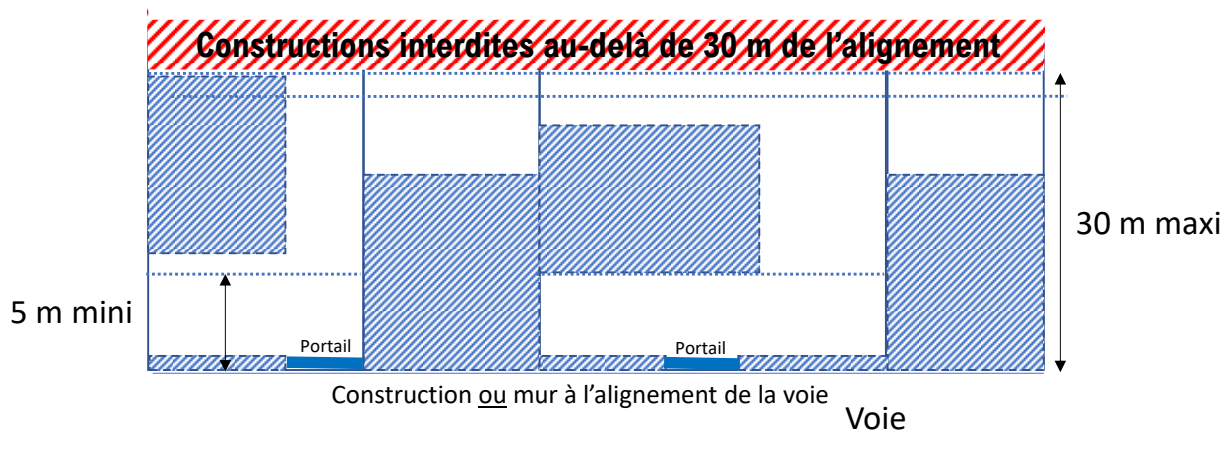
La largeur des portails ne peut excéder 4 mètres de large.

En UAa, les constructions seront implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

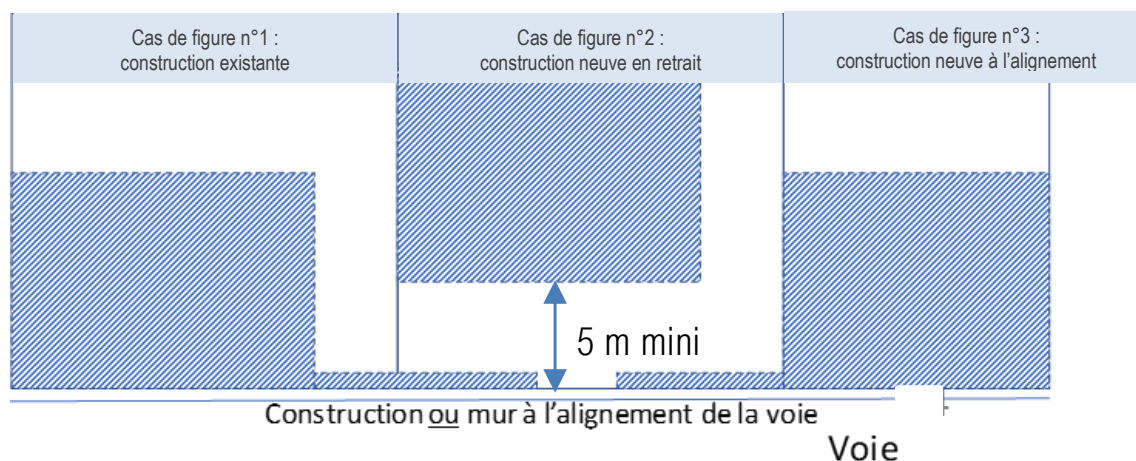
Toutefois, un recul minimal des constructions de 5 mètres par rapport à l'alignement est autorisé à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies par des constructions ou des murs de 2 mètres de hauteur maximum ou par les deux.

La largeur des portails ne peut excéder 4 mètres de large.

Les constructions principales seront implantées en totalité dans une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) existantes à la date d'approbation du PLU ou nouvellement créées conformément au présent règlement.



En UA, les annexes doivent être implantées au moins à 5 m de l'alignement.



Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

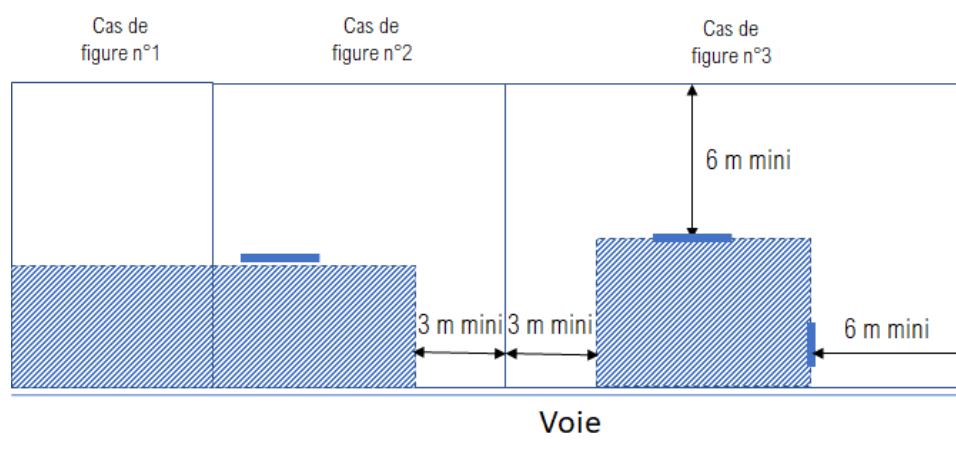
■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions principales peuvent être implantées **en limite séparative** (cas de figure n° 1).

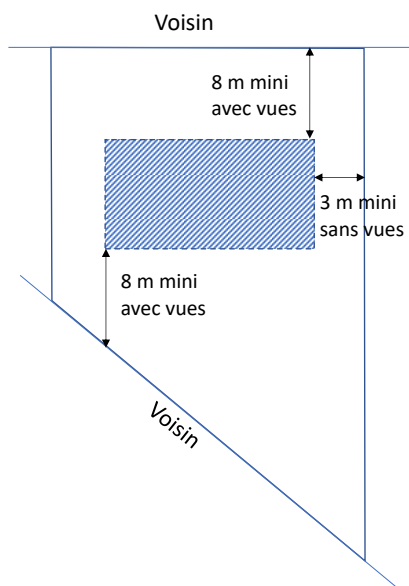
Les annexes et les abris de jardins de 12m² maximum peuvent également s'implanter en limite séparative, mais leur longueur en limite séparative ne pourra excéder 6 mètres.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues (cas de figure n° 3).
- **au moins 3 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles (cas de figure n° 2).



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.



Les piscines et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

Les abris de jardins seront implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale. En présence de plusieurs voies, cette règle sera respectée pour l'un au moins des alignements.

Les locaux techniques bruyants (exemples : locaux techniques de piscines) seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment et une annexe.

Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas la distance minimale exposée ci-dessus, sans aggraver le dépassement existant. Dans le cas d'une construction principale existante ne respectant pas la distance minimale exposée ci-dessus et qui n'est pas édifiée parallèlement à la voie publique ou privée, l'extension pourra être réalisée dans son prolongement sans aggraver le dépassement existant.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

UA5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

Des servitudes de protection du patrimoine complètent le présent article.

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

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec la même qualité. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra disposer d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les conteneurs destinés à la collecte des déchets stockés à l'extérieur seront occultés par des palissades présentant l'aspect et le grain du bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en œuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

LES TOITURES :

Les toitures respectent les caractéristiques suivantes : pente comprise entre 35° et 45°, tuiles plates 65 pièces/m² rouge brun vieilli, ardoise naturelle, zinc à joint debout.

La ligne principale de faîtage de la toiture sera parallèle à l'alignement.

Pentes :

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toits à 4 pans sont interdits.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur les équipements publics.

Ouvertures :

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Sur les façades donnant sur les voies :

- L'utilisation de lucarnes et châssis de toit est préconisée, avec des dimensions réduites.
- Les châssis ou lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.
- Les ouvertures sont conçues dans des proportions traditionnelles ; une conception contemporaine est admise si elle s'intègre à l'unité architecturale du bâtiment.
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et les menuiseries traditionnelles seront restaurées ou restituées.
- Les modénatures existantes (bandeau, corniche et encadrement) seront conservées ou restituées.

Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

- Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble du bâtiment sera exigée.

Matériaux :

- Ils doivent respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Sont autorisés les tuiles plates (65 pièces /m²) rouge brun vieilli ou les toits en ardoise. Pour le bâti contemporain (après 1948) ou le bâti ancien dont la pente ne permet pas la mise en œuvre de la petite tuile (65 /m²), la tuile de type Néoplate pourra être acceptée.
- Sont interdites les tuiles en composé d'ardoise, les tuiles en terre cuite ou béton de teinte ardoisée.
- Le zinc ou les produits (à joint debout) présentant un aspect similaire sont autorisés.
- L'emploi de fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

LES FAÇADES : RAPPEL : Dans tous les cas, le pétitionnaire devra disposer d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les ornements architecturaux existants tels que bandeaux filants, corniches, entourages de baies, chaînages verticaux seront conservés ou restitués de manière significative sur la façade.
- Les enduits devront dégager les chaînages de pierre de taille existants s'ils ne présentent pas de dégradation importante pouvant porter atteinte à la tenue de la construction.

- Les pignons aveugles seront traités dans la même finition que les autres façades.

Les matériaux :

- Les enduits traditionnels sont préconisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures :

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Elles seront de préférence conçues dans les proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement).
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

Les portes, portillons et portails :

- Les portes, portillons et portails seront de même hauteur que la clôture ou de hauteur inférieure.
- La largeur des portails ne peut excéder 4 mètres de large.
- Le seuil d'accès des portes, portillons et portails sera plus haut que le caniveau situé à son droit.
- Les éléments de clôtures ne devront pas aggraver la situation antérieure en matière d'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les balcons, jardins, terrasses, loggias ... :

- Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure à un rez-de-chaussée, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif accessible depuis une des pièces de vie ou la cuisine.
- La surface minimale de cet espace est de 6 m². Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre jardin, balcons, loggias, terrasses...
- Toutefois, pour maximum 10 % des logements d'une construction, la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites à condition de réaliser un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé. Il peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia, ...). Il représente une surface au moins égale à 6 m² multipliée par le nombre total de logement de la construction.

LES CLOTURES : Dans tous les cas, le pétitionnaire devra disposer d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique.

Les clôtures composées de palissades pleines, d'éléments en béton préfabriqué et équivalent, ou en matériaux nus sont interdites.

Les clôtures situées dans l'emprise de la servitude d'entretien des cours d'eau (4 m de part et d'autre du cours d'eau), les clôtures doivent permettre le passage d'engins d'entretien et doivent, pour ce faire, être amovibles. De plus, aucune clôture ne peut être construite en travers du cours d'eau, dans le lit ou suspendues au-dessus du lit mineur. Cette remarque est valable tous zonages confondus.

Sur les voies et le domaine public : Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein en pierres de meulières et de grès d'aspect pierres de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m. Il pourra néanmoins être construit à la même hauteur que les murs mitoyens.
- soit par un muret d'aspect pierres d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.

Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

En limite séparative : Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront réalisées :

- soit par des murets de moins de 50 cm de hauteur surmontés de grillages,
- soit de piquets bois ou métal avec grillages discrets doublés de haies d'essences locales,
- soit de palissades pleines,
- soit de panneaux en bois.

■ **LES ANTENNES ET OUVRAGES TECHNIQUES EXTERIEURS** :

- Les ouvrages techniques extérieurs seront encastrés ou installés de façon à ne pas créer de saillies en façade ou en toiture.
- En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, il sera imposé une antenne collective.

■ **LES PANNEAUX SOLAIRES** :

La pose des panneaux solaires doit intégrer à la fois les principes techniques et les prescriptions paysagères et architecturales.

Une approche paysagère doit être conduite afin de vérifier l'impact des panneaux solaires depuis l'espace public et depuis les points hauts dans le paysage.

Les panneaux et autres dispositifs solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée.

5.3 ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATI

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Exemptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les constructions, installations et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et nécessitant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Pour maîtriser au mieux l'impact visuel des installations solaires, des recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison) :

- Visibilité depuis l'espace public : Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.
- Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse ;
- Recul par rapport à la rue : Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.
- Pose sur des annexes : Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.
- Implantation en bas de toiture : Préserver l'aspect des faîtages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Qualité d'aspect des panneaux :

- Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- La réflexion du ciel dans certains panneaux peut accentuer leur impact visuel.
- Les panneaux et leurs assemblages doivent présenter un niveau de qualité d'aspect suffisant en rapport avec les autres parties du bâtiment.
- Les panneaux sont souvent plus discrets quand ils ont une structure foncée.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, devront limiter les nuisances sonores et respecteront les prescriptions du PNR.

Les citernes sont masquées par un écran végétal lorsque les conditions techniques le permettent ; à défaut, elles doivent être implantées de manière à être les moins visibles possible depuis l'espace public.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

UA6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les espaces végétalisés au-delà d'apporter de la qualité et du confort aux usagés, sont le théâtre de la biodiversité. Ils offrent un refuge pour la faune et tissent entre eux des corridors écologiques. Véritable îlot de fraîcheur, ils participent aussi à la lutte contre le réchauffement climatique. Une attention particulière sera donc à apporter à ces espaces.

Les haies et/ou les massifs d'arbustes sont plantés en accompagnement des clôtures et des bassins de rétention des eaux afin de constituer un support au développement de la biodiversité et participer à l'identité des zones.

Au moins 60% de la superficie du terrain sera préservée en espaces libres de toute construction, dont les ¾ en espaces de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des places de stationnement doivent être traités en jardin.

En UAa, les terrains libres de toute construction doivent recevoir un aménagement paysager végétal : au moins 20% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles du présent article.

En UA b, les terrains libres de toute construction doivent recevoir un aménagement paysager végétal : au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.

Les plantations existantes sont conservées ; en cas d'impossibilité liée à un risque, à l'accès, ou à une contrainte technique, elles sont remplacées par des essences similaires ou à des espèces régionales.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles du présent article.

UA7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

7.2 NOMBRE D'EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

A - Constructions à destination d'habitation

- 2 places par logement de < à 80 m² de surface de plancher
- 3 places par logements à partir de 81 m² de surface de plancher.
- Pour toute opération comprenant dix logements ou plus, des places de stationnement destinées aux visiteurs doivent être réalisées à raison d'une place pour cinq logements. Ces places, distinctes des stationnements privés, doivent être aisément accessibles depuis l'espace public.

B - Bureaux :

Il sera aménagé au moins 1 place pour 55m² de Surface de Plancher.

C - Autres : Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

7.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

Bureaux : Norme plancher : 1,5 m² pour 100m² de surface de plancher

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5m² pour une place de stationnement Vélo

Habitat collectif : Norme plancher - 0,75 m²/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces

- 1,5 m²/logement dans les autres cas

- Superficie minimale du local : 3 m²

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5m² pour une place de stationnement Vélo

Activités / commerces : Norme plancher : 1 place pour 10 employés si la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m²

Ratios de conversion à utiliser :

- Compter 1,5 m² pour une place de stationnement vélo

- Utiliser une hypothèse de densité d'emploi

Commerce : 65 m² / emploi

Equipements publics : Norme plancher : 1 place pour 8 à 12 élèves

Recommandation

École primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves

Réalisation de places de stationnement pré-équipées pour la recharge de véhicules électriques :

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique (art. R111-14-2 et s. CCH)		
Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation (groupement d'au moins 2 logements)	≤ 40 places	50%
	> 40 places	75%
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5%
	> 40 places	10%

III. Desserte, équipements et réseaux

UA8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 4 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie et des normes PMR. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieures à 5 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

UA9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.

Préconisations supplémentaires :

- Inciter à l'utilisation, pour les revêtements destinés aux stationnements ou aux mobilités douces, d'enrobés ou bétons perméables et de graves drainantes ;
- Imposer que, même en cas d'étude de sol défavorable à l'infiltration, une pluie d'une période de retour définie soit impérativement infiltrée. Cette pluie serait, dans le cas d'une ambition minimale, de type 10mm/24 heures tel que demandé par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

9.4 COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

Le zonage UB correspond aux extensions plus ou moins récentes du centre-bourg. Elles accueillent de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (services, artisanat, etc.).

Elles correspondent à des formes urbaines plus ou moins denses (habitat jumelé ou groupé, lotissement pavillonnaire, habitat pavillonnaire plus diffus, etc.).

Deux sous-zones sont identifiées :

- **La zone UBa est une zone pavillonnaire pour petits et moyens terrains.**
- **La zone UBb est une zone pavillonnaire pour grands et très grands terrains (route de Fontainebleau / secteur de la Guichère).**

Cette zone est en partie couverte par des servitudes de protection du patrimoine.

Sur certains secteurs, la zone UB peut être concernée par les risques naturels suivants :

- **Risque d'inondations par débordement de la rivière Ecole**
- **Risque d'inondations par remontées de nappes**
- **Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux**
- **Risque de ruissellement**

Conformément au Code de l'Urbanisme, 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.

I. Affectations des sols et destination des constructions

UB1. Destinations (au sens de l'article R151-27 du CU) et sous-destinations autorisées

(au sens de l'article R151-28 du CU)

Destinations et sous-destinations UBa et UBb	Autorisées	Autorisées sous condition	Interdites
1. Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			x
Exploitation forestière			x
2. Habitation			
Logement	☑		
Hébergement	☑		
3. Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail		☑	
Restauration		☑	
Commerce de gros			x
Activités de services avec accueil d'une clientèle		☑	
Hôtels		☑	
Autres hébergements touristiques		☑	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		☑	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		☑	
Salles d'art et de spectacles			x
Equipements sportifs			x
Lieux de culte			x
Autres équipements recevant du public			x
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			x
Entrepôt			x
Bureau	☑		
Centre de congrès et d'exposition			x
Cuisine dédiée à la vente en ligne			x

Sont interdits :

En matière d'activités, les implantations nouvelles et changements de destination :

- De bâtiments à vocation industrielle, artisanale, commerciale pouvant générer des nuisances sonores, atmosphériques, visuelles, environnementale ou de circulation.
- D'installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UB 2.
- De bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage.
- Les entrepôts.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.

En matière de démolition :

- La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article 151.19 du CU sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan des périmètres particuliers.

UB2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

Article L151-19 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Protection des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du CU :

Article L151-23 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :

Dans les sites d'OAP identifiés sur le plan de zonage, les aménagements et constructions devront respecter les OAP figurant en pièce n° 3 du dossier de PLU.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- Les activités de bureaux, de services sous réserve d'être intégrées au logement.
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation et à enregistrement, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques, conformément au Code de l'Environnement.
- Les équipements collectifs qui ne génèrent pas de nuisances sonores, atmosphériques, environnementales et de gêne importante pour le voisinage résidentiel.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les dépendances à usage de stationnement de véhicules situées au-delà d'une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques), à condition qu'il n'y en ait qu'une par unité foncière, que leur emprise au sol soit de 35 m² maximum et que leur hauteur totale soit de 3,50 mètres au maximum.

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en oeuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

UB3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UB4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder :

- **en UBa** : 30 % de l'unité foncière
- **en UBb** : 13 % de l'unité foncière.

Les abris de jardins, à raison d'un par unité foncière, à condition que leur emprise au sol, soit de 12 m² au maximum et leur hauteur totale de 2,50 mètres au maximum.

Exemptions :

- OAP du Hameau de la Forêt : par dérogation au règlement de la zone UB et uniquement pour les bâtiments supérieurs à deux niveaux, sera admis dans le cadre d'une conception contemporaine harmonieuse un R+1+attique, compris terrasse technique intégré au volume du bâtiment support des équipements liés à la performance énergétique. La hauteur maximale du bâtiment à édifier est de 11 mètres au faitage.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

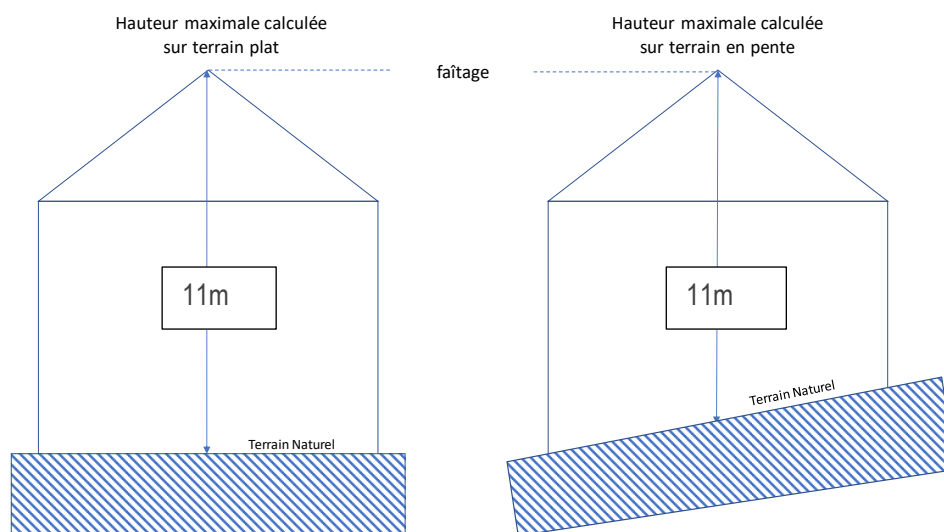
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **11 mètres maximum au faitage**. **Les toits terrasses sont interdits**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres au faitage**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à la seule « OAP du Hameau de la Forêt » s'appliquent à l'unité foncière, conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme et en dérogation aux dispositions générales.

OAP du Hameau de la Forêt : s'agissant d'un projet d'ensemble, des configurations différentes seront admises conformément aux dispositions inscrites dans la fiche « OAP du Hameau de la Forêt ».

Pour l'implantation aux voies publiques et privées, un retrait minimal de 2 mètres des voies publiques et privées est autorisé, le parallélisme des constructions aux voies étant apprécié selon le plan d'ensemble. Pour les limites séparatives : un retrait minimal par rapport aux limites séparatives de 5 mètres est autorisé (façades ou pignons avec vues) et 2,5 mètres (façades ou pignons aveugles). Les constructions pourront être implantées au-delà de la bande de 30 mètres des voiries. Les annexes pourront être implantées en limites séparatives et des voies publiques ou privées.

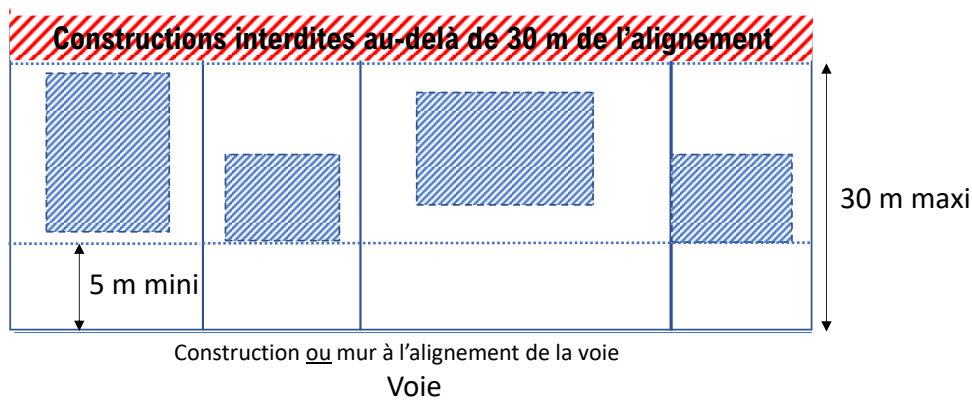
Les places de stationnement extérieures pourront être couvertes d'une pergola. Les constructions reliées entre elles par des pergolas fixées de façon durable seront considérées comme formant un seul ensemble.

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En UBa, le recul des constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc), est d'**au moins 5 mètres**.

Les constructions principales seront implantées en totalité dans une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) existantes à la date d'approbation du PLU ou nouvellement créées conformément au présent règlement.

Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes dépassant cette bande, sans aggraver le dépassement existant.



Les façades principales des nouvelles constructions doivent être parallèles au tracé des voies, sauf lorsque la rue n'est pas perpendiculaire à la parcelle ou que la majorité des constructions existantes ne sont pas alignées sur les voies.

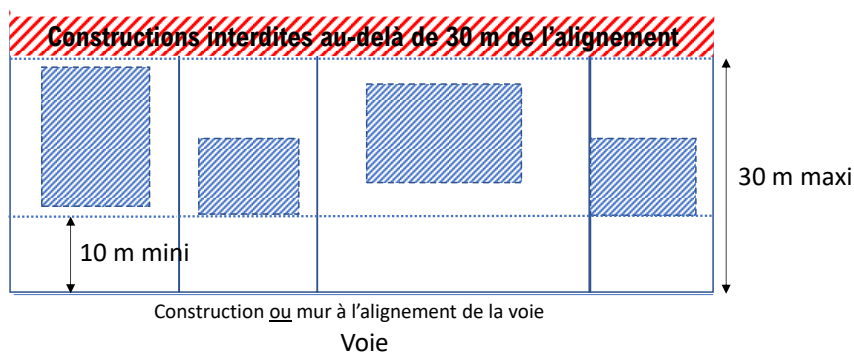
Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

En UBb, le recul des constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc), est d'**au moins 10 mètres**.

Les constructions principales seront implantées en totalité dans une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) existantes à la date d'approbation du PLU ou nouvellement créées conformément au présent règlement.

Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes dépassant cette bande, sans aggraver le dépassement existant.



Les façades principales des nouvelles constructions doivent être parallèles au tracé des voies, sauf lorsque la rue n'est pas perpendiculaire à la parcelle ou que la majorité des constructions existantes ne sont pas alignées sur les voies.

En UB, les annexes doivent être implantées au moins à 5 m de l'alignement.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

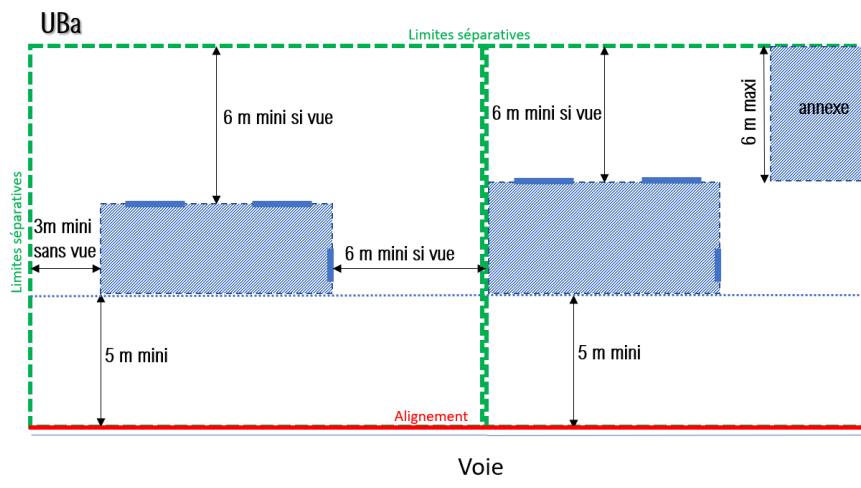
■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

En UBa :

Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative**. Les annexes peuvent également s'implanter en limite séparative, mais leur longueur en limite séparative ne pourra excéder 6 mètres.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 3 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugle.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.

Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas les retraits minimaux exposés plus haut, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ni créer de baie engendrant un non-respect des retraits minimaux exposés plus haut.

En outre, le linéaire maximal de la construction principale édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

Les bâtiments annexes et abris de jardin en bois peuvent être implantés en limite séparative par l'un des pignons.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites.

Les abris de jardins seront implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale. En présence de plusieurs voies, cette règle sera respectée pour l'un au moins des alignements.

Les locaux techniques bruyants (exemples : locaux techniques de piscines) seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

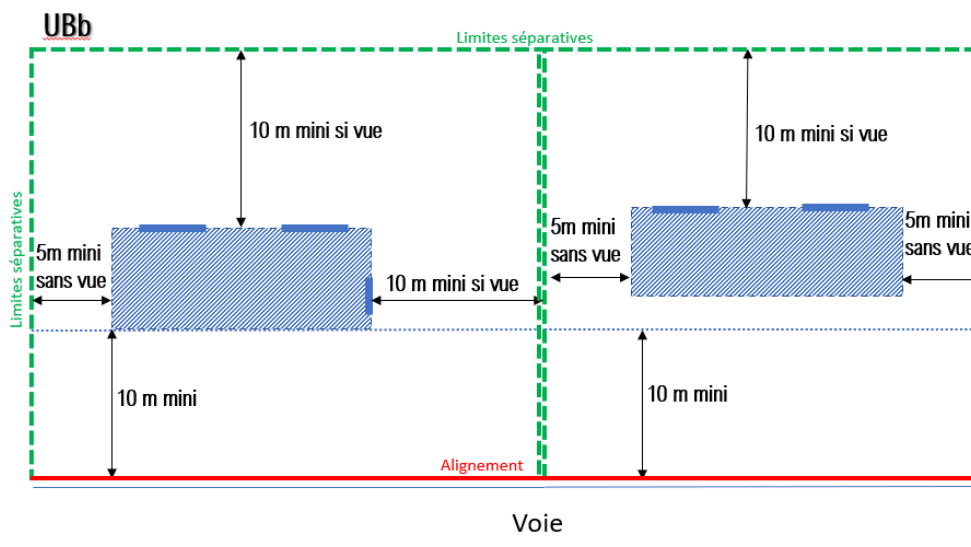
Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

En UBb :

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**, avec une distance :

- **D'au moins 10 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **D'au moins 5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugle.



Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas les retraits minimaux exposés plus haut, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ni créer de baie engendrant un non-respect des retraits minimaux exposés plus haut.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites.

Les abris de jardins seront implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale. En présence de plusieurs voies, cette règle sera respectée pour l'un au moins des alignements.

Les locaux techniques bruyants (exemples : locaux techniques de piscines) seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment et une annexe.

Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas la distance minimale exposée ci-dessus, sans aggraver le dépassement existant. Dans le cas d'une construction principale existante ne respectant pas la distance minimale exposée ci-dessus et qui n'est pas édifiée parallèlement à la voie publique ou privée, l'extension pourra être réalisée dans son prolongement sans aggraver le dépassement existant.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

UB5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

Des servitudes de protection du patrimoine complètent le présent article.

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

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec la même qualité.

Les conteneurs destinés à la collecte des déchets stockés à l'extérieur seront occultés par des palissades présentant l'aspect et le grain du bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en œuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

LES TOITURES :

OAP du Hameau de la Forêt : dans le cadre d'une conception contemporaine harmonieuse, les toits à 4 pans seront autorisés avec une pente plus faible d'un minimum de 10°.

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

La ligne principale de faîtage de la toiture sera parallèle à l'alignement.

Pentes :

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontal. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toits à 4 pans sont interdits.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur les équipements publics.

Ouvertures :

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Sur les façades donnant sur les voies :

- L'utilisation de lucarnes et châssis de toit est préconisée, avec des dimensions réduites.
- Les châssis ou lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.
- Les ouvertures sont conçues dans des proportions traditionnelles ; une conception contemporaine est admise si elle s'intègre à l'unité architecturale du bâtiment.
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et les menuiseries traditionnelles seront restaurées ou restituées.
- Les modénatures existantes (bandeau, corniche et encadrement) seront conservées ou restituées.

Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

- Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble du bâtiment sera exigée.

Matériaux :

- Ils doivent respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Sont autorisés les tuiles plates (65 pièces /m²) rouge brun vieilli ou les toits en ardoise. Pour le bâti contemporain (après 1948) ou le bâti ancien dont la pente ne permet pas la mise en œuvre de la petite tuile (65 /m²), la tuile de type Néoplate pourra être acceptée.
- Sont interdites les tuiles en composé d'ardoise, les tuiles en terre cuite ou béton de teinte ardoisée.
- Le zinc ou les produits (à joint debout) présentant un aspect similaire sont autorisés.
- L'emploi de fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

- En UBa, sont autorisés les tuiles plates à recouvrement avec la possibilité de tuiles de type Elysée (26 ou 28 pièces/m²).

■ **LES FAÇADES :**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les ornements architecturaux existants tels que bandeaux filants, corniches, entourages de baies, chaînages verticaux seront conservés ou restitués de manière significative sur la façade.
- Les enduits devront dégager les chaînages de pierre de taille existants s'ils ne présentent pas de dégradation importante pouvant porter atteinte à la tenue de la construction.
- Les pignons aveugles seront traités dans la même finition que les autres façades.

Les matériaux :

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les enduits traditionnels sont préconisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures :

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Elles seront de préférence conçues dans les proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement), sauf dans le cas de conception contemporaine harmonieuse.
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

Les portes, portillons et portails :

- Les portes, portillons et portails seront de même hauteur que la clôture ou de hauteur inférieure.
- La largeur des portails ne peut excéder 4 mètres de large.
- Le seuil d'accès des portes, portillons et portails sera plus haut que le caniveau situé à son droit.
- Les éléments de clôtures ne devront pas aggraver la situation antérieure en matière d'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les balcons, jardins, terrasses, loggias :

- Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure à un rez-de-chaussée, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif accessible depuis une des pièces de vie ou la cuisine. La surface minimale de cet espace est de 8 m² moyen sur l'ensemble du bâtiment. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre jardin, balcons, loggias, terrasses...

- Toutefois, pour les logements d'une construction, la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites à condition de réaliser un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé. Il peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia, ...). Il représente une surface au moins égale à 6 m² multipliée par le nombre total de logement de la construction.

■ LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

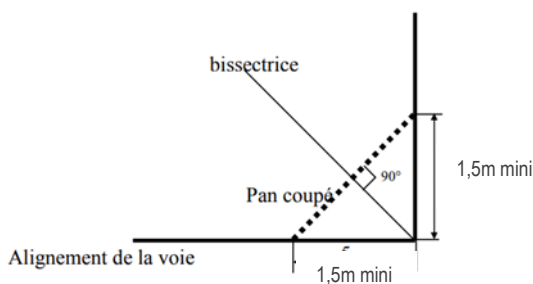
Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique.

Les clôtures composées de palissades pleines sont interdites.

Les clôtures situées dans l'emprise de la servitude d'entretien des cours d'eau (4 m de part et d'autre du cours d'eau), les clôtures doivent permettre le passage d'engins d'entretien et doivent, pour ce faire, être amovibles. De plus, aucune clôture ne peut être construite en travers du cours d'eau, dans le lit ou suspendues au-dessus du lit mineur. Cette remarque est valable tous zonages confondus.

Sur les voies et le domaine public : Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein en pierres de meulières et de grès d'aspect pierres de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m,
- soit par un muret d'aspect pierres d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.
- Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales.
- A l'intersection de deux voies, les nouvelles clôtures devront, afin de ménager une bonne visibilité, respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'alignement des deux voies ; les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 1,5 mètres.



En limite séparative :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront réalisées :

- soit par des murets de moins de 50 cm de hauteur surmontés de grillages,
- soit de piquets bois ou métal avec grillages discrets doublés de haies d'essences locales,
- soit de palissades pleines,
- soit de panneaux en bois.

■ **LES ANTENNES ET OUVRAGES TECHNIQUES EXTERIEURS :**

- Les antennes sont placées sous combles lorsque les conditions de réception le permettent ; à défaut, elles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les ouvrages techniques extérieurs seront encastrés ou installés de façon à ne pas créer de saillies en façade ou en toiture.
- En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, il sera imposé une antenne collective.

5.3 ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATI

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Exemptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement ;
- Les constructions, installations et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général ;
- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et nécessitant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Pour maîtriser au mieux l'impact visuel des installations solaires, des recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison) :

- Visibilité depuis l'espace public : Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.
- Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse ;
- Recul par rapport à la rue : Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.

- Pose sur des annexes : Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.
- Implantation en bas de toiture : Préserver l'aspect des faîtes qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Qualité d'aspect des panneaux :

- Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- La réflexion du ciel dans certains panneaux peut accentuer leur impact visuel.
- Les panneaux et leurs assemblages doivent présenter un niveau de qualité d'aspect suffisant en rapport avec les autres parties du bâtiment.
- Les panneaux sont souvent plus discrets quand ils ont une structure foncée.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes sont masquées par un écran végétal lorsque les conditions techniques le permettent ; à défaut, elles doivent être implantées de manière à être les moins visibles possible depuis l'espace public.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

UB6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les espaces végétalisés au-delà d'apporter de la qualité et du confort aux usagés, sont le théâtre de la biodiversité. Ils offrent un refuge pour la faune et tissent entre eux des corridors écologiques. Véritable îlot de fraîcheur, ils participent aussi à la lutte contre le réchauffement climatique. Une attention particulière sera donc à apporter à ces espaces.

Les haies et/ou les massifs d'arbustes sont plantés en accompagnement des clôtures et des bassins de rétention des eaux afin de constituer un support au développement de la biodiversité et participer à l'identité des zones.

En UBa : Au moins 70% de la superficie du terrain sera préservée en espaces libres de toute construction, dont les $\frac{3}{4}$ en espaces de pleine terre.

En UBb : Au moins 87% de la superficie du terrain sera préservée en espaces libres de toute construction, dont les $\frac{3}{4}$ en espaces de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des places de stationnement doivent être traités en jardin.

Espaces boisés classés :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce 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 à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Règles générales :

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement végétal qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes sont conservées ; en cas d'impossibilité liée à un risque, à l'accès, ou à une contrainte technique, elles sont remplacées par des essences similaires ou à des espèces régionales.
- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés), en au moins 40% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.

Exemptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

UB7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NOMBRE D'EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

A - Constructions à destination d'habitation

- 2 places par logement de < à 80 m² de surface de plancher
- 3 places par logements à partir de 81 m² de surface de plancher.
- Pour toute opération comprenant dix logements ou plus, des places de stationnement destinées aux visiteurs doivent être réalisées à raison d'une place pour cinq logements. Ces places, distinctes des stationnements privés, doivent être aisément accessibles depuis l'espace public.

B - Bureaux :

Il sera aménagé au moins 1 place pour 55m² de surface de Plancher.

C - Autres : Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

7.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

Bureaux : Norme plancher : 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5 m² pour une place de stationnement Vélo

Habitat collectif : Norme plancher - 0,75 m²/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces

- 1,5 m²/logement dans les autres cas

- Superficie minimale du local : 3 m²

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5 m² pour une place de stationnement Vélo

Equipements publics : Norme plancher : 1 place pour 8 à 12 élèves

Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique (art. R111-14-2 et s. CCH)		
Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation (groupement d'au moins 2 logements)	≤ 40 places	50%
	> 40 places	75%
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5%
	> 40 places	10%

III. Desserte, équipements et réseaux

UB8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 4 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité.
- Tout nouvel accès (entrée ou sortie) sur la route départementale est interdit.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

OAP du Hameau de la Forêt : s'agissant d'un projet d'ensemble, des configurations différentes seront admises conformément aux dispositions inscrites dans la fiche OAP du Hameau de la Forêt.

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie et des normes PMR. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieures à 4 m et comporter des trottoirs de chaque côté de la chaussée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

UB9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du gestionnaire.

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.

Préconisations supplémentaires :

- Inciter à l'utilisation, pour les revêtements destinés aux stationnements ou aux mobilités douces, d'enrobés ou bétons perméables et de graves drainantes ;
- Imposer que, même en cas d'étude de sol défavorable à l'infiltration, une pluie d'une période de retour définie soit impérativement infiltrée. Cette pluie serait, dans le cas d'une ambition minimale, de type 10mm/24 heures tel que demandé par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

L'enfouissement des réseaux au droit du terrain est demandé lors de projet de construction ou de travaux de réhabilitation.

9.4 COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

Aménagements et constructions d'équipements publics, notamment en matière d'hébergement touristique, de tourisme écologique et sportif, ainsi que des équipements d'accueil du public en matière de loisirs et de culture.

I. Affectations des sols et destination des constructions

UE1. Destinations (au sens de l'article R151-27 du CU) et sous-destinations autorisées

(au sens de l'article R151-28 du CU)

Destinations et sous-destinations	Autorisées	Autorisées sous condition	Interdites
1. Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			x
Exploitation forestière			x
2. Habitation			
Logement		☑	
Hébergement		☑	
3. Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			x
Restauration			x
Commerce de gros			x
Activités de services avec accueil d'une clientèle	☑		
Hôtels	☑		
Autres hébergements touristiques	☑		
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☑		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☑		

Salles d'art et de spectacles	☑		
Equipements sportifs	☑		
Lieux de culte			✘
Autres équipements recevant du public	☑		
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			✘
Entrepôt			✘
Bureau		☑	
Centre de congrès et d'exposition			✘
Cuisine dédiée à la vente en ligne			✘

UE2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- Les bureaux, services et logements, sous réserve d'être intégrées aux équipements.
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation et à enregistrement à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques, conformément au Code de l'Environnement.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en oeuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

UE3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UE4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **12 mètres au faitage**.

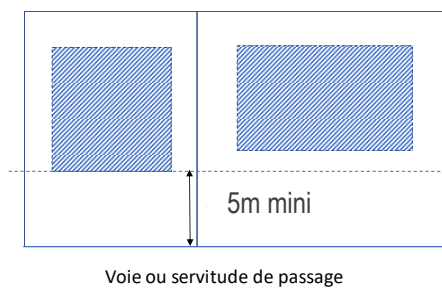
Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc),



Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives à une distance **au moins égale à la hauteur au faitage de la future construction.**

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

UE5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

A) Prescriptions

Un 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.

Exemptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement ;
- Les constructions, installations et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général ;

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en œuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

I. Toitures

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et des volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant de ces zones, notamment dans le cas où des toitures à forte pente préexistent. Les superstructures techniques (machinerie d'ascenseur, climatisation, VMC) sont : soit intégrées dans le volume bâti sous toiture ou acrotère, soit masquées par un habillage (bardage, claustra) de même teinte et matériau que la façade principale, avec une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus de l'acrotère.

II. Matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

III. Ouvertures

Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries traditionnelles en bois qui seront restaurées, ou restituées.

Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

IV. Couleurs

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

V. Clôtures

Les clôtures formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 1,60 m si les clôtures sont ajourées et 2 m si elles sont opaques. Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites sur rue lorsque leur hauteur dépasse 0,60 m. par rapport au niveau des espaces publics.

Les clôtures situées dans l'emprise de la servitude d'entretien des cours d'eau (4m de part et d'autre du cours d'eau), les clôtures doivent permettre le passage d'engins d'entretien et doivent, pour ce faire, être amovibles. De plus, aucune clôture ne peut être construite en travers du cours d'eau, dans le lit ou suspendues au-dessus du lit mineur. Cette remarque est valable tous zonages confondus.

VI. Dispositions diverses

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

Les citernes sont masquées par un écran végétal lorsque les conditions techniques le permettent ; à défaut, elles doivent être implantées de manière à être les moins visibles possible depuis l'espace public.

En lotissement et opération groupée, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien.

UE6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Espaces boisés classés :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce 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 à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Règles générales :

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- Les plantations existantes sont conservées ; en cas d'impossibilité liée à un risque, à l'accès, ou à une contrainte technique, elles sont remplacées par des essences similaires ou à des espèces régionales.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement qui caractérise la zone.

UE7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NOMBRE D'EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

III. Desserte, équipements et réseaux

UE8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieures à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

UE9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.

Préconisations supplémentaires :

- Inciter à l'utilisation, pour les revêtements destinés aux stationnements ou aux mobilités douces, d'enrobés ou bétons perméables et de graves drainantes ;
- Imposer que, même en cas d'étude de sol défavorable à l'infiltration, une pluie d'une période de retour définie soit impérativement infiltrée. Cette pluie serait, dans le cas d'une ambition minimale, de type 10mm/24 heures tel que demandé par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.

Zone UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est une zone destinée aux activités économiques.

Sur certains secteurs, la zone UI peut être concernée par les risques naturels suivants :

- **Risque d'inondations par remontées de nappes sub'affleurantes**
- **Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux**
- **Risque de ruissellement**

Conformément au Code de l'Urbanisme, 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.

I. Affectations des sols et destination des constructions

UI1. Destinations (au sens de l'article R151-27 du CU) et sous-destinations autorisées

(au sens de l'article R151-28 du CU)

Destinations et sous-destinations	Autorisées	Autorisées sous condition	Interdites
1. Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			x
Exploitation forestière			x
2. Habitation			
Logement		☑	
Hébergement		☑	
3. Commerce et activités de service			

Artisanat et commerce de détail	☑		
Restauration	☑		
Commerce de gros	☑		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	☑		
Hôtels	☑		
Autres hébergements touristiques	☑		
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☑		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☑		
Salles d'art et de spectacles	☑		
Equipements sportifs	☑		
Lieux de culte			x
Autres équipements recevant du public	☑		
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	☑		
Entrepôt			x
Bureau	☑		
Centre de congrès et d'exposition	☑		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			x

UI2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce ou d'hébergement hôtelier, à condition de ne pas nuire à la salubrité, à la sécurité et au voisinage.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements autorisés, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 80 m².
- les constructions à usage de bureaux, les entrepôts, les garages et les aires de stationnement, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à une destination autorisée et présente dans la zone, et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux constructions et installations autorisées.
- Les restaurants, dont la surface de plancher ne peut excéder 250 m².

Dans la zone du Chenet, la parcelle N313, située en lisière, est un Site Urbain Constitué, du fait, d'une part des limites physiques et des voiries existantes et, d'autre part des équipements desservant la parcelle, de l'existence d'un permis d'aménager en 2010 et de la présence de plusieurs constructions à proximité immédiate du massif forestier sur les parcelles avoisinantes.

Cependant, pour envisager la pertinence d'un projet, les critères avancés par la commune (axe de ruissellement, nécessité d'un bassin de rétention, maintien du caractère naturel de la parcelle) devront être intégrés.

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en oeuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

UI3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UI4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

Exemptions :

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

Hormis sur la parcelle impactée par la centrale à béton sur laquelle la hauteur maximale est de 18 mètres, pour le reste de la zone UI, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions sont implantées à au moins **5 mètres** de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

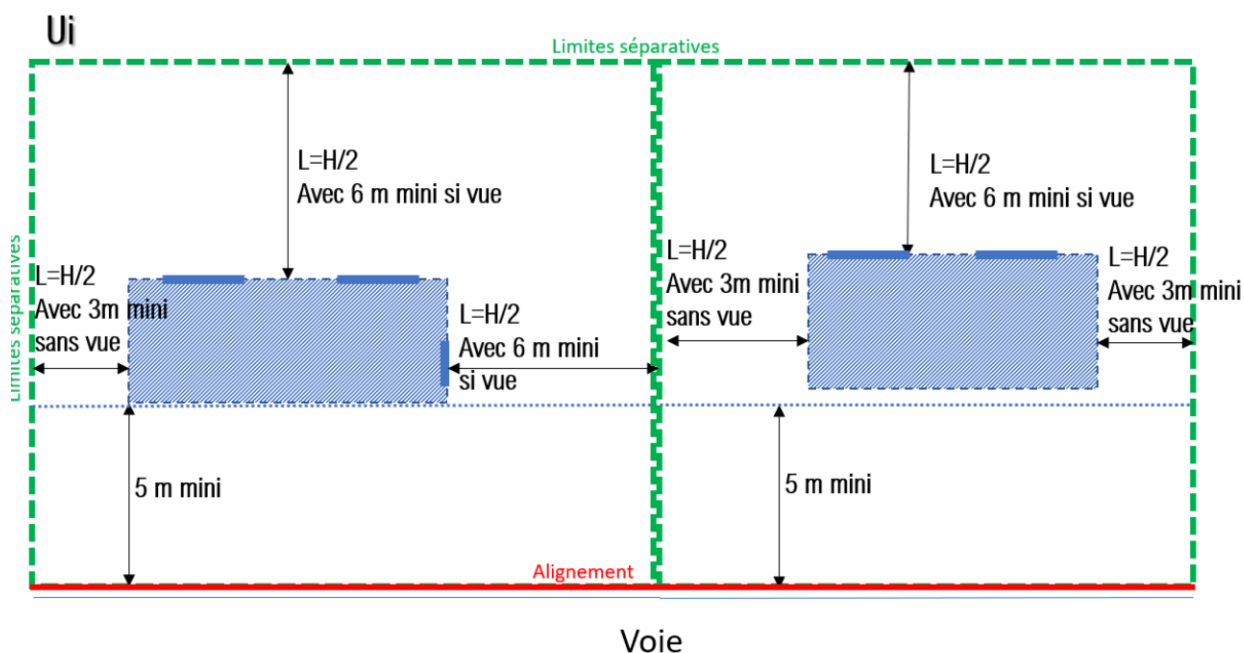
Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**, avec une distance :

- **D'au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **D'au moins 3 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugle.



Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

UI5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune.

GENERALITES

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une unité de conception, respectant l'esprit architectural général défini pour la zone, de manière à assurer leur parfaite intégration paysagère.

Le plus grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière est portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Les conteneurs destinés à la collecte des déchets stockés à l'extérieur seront occultés par des palissades présentant l'aspect et le grain du bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Exemptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement ;
- Les constructions, installations et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général ;

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en œuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX

Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.

Toutes les façades des constructions sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont à proscrire. Les matériaux apparents en façade et en retrait doivent être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.

Les façades des bâtiments doivent respecter les teintes observées sur la zone.

Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.

Les ouvrages et édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol éventuelles non situées en toiture doivent s'harmoniser avec le reste de la construction, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés que leur couleur.

Les aires de stockage et d'enlèvement sont conçues en cohérence avec le système de collecte défini par la commune.

VOLUMES ET FACADES

Les volumes sont simples, le rythme et le traitement des façades des différents bâtiments et corps de bâtiments doivent être traités en harmonie.

Les façades latérales et arrières des constructions sont traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.

Les façades qui donnent sur les franges végétalisées devront être homogènes dans leur conception et leur traitement.

Tous les 20 mètres de linéaire de façade, des ruptures architecturales devront être créées.

TOITURES

Les toitures seront réalisées soit avec des couvertures à faible pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité.

Les édicules de matériels techniques situés sur les toitures telles que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... sont obligatoirement dissimulés par un habillage en harmonie avec les façades. Les climatisations doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Les matériaux de couverture doivent respecter les teintes observées sur la zone.

CLOTURES

Les clôtures en panneaux béton sont proscrites.

A l'intérieur de la zone, en limite séparative, les clôtures (grillages et poteaux métalliques) auront une hauteur limitée à 2 mètres.

Les clôtures de couleur blanche ou vive sont proscrites. L'ensemble des clôtures doivent être doublées de plantations autorisées sur les essences locales (exception faite pour les stations d'épuration). La clôture sur voie publique pourra être doublée d'une haie vive.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Qualité d'aspect des panneaux :

- Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.

- La réflexion du ciel dans certains panneaux peut accentuer leur impact visuel.
- Les panneaux et leurs assemblages doivent présenter un niveau de qualité d'aspect suffisant en rapport avec les autres parties du bâtiment.
- Les panneaux sont souvent plus discrets quand ils ont une structure foncée.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes sont masquées par un écran végétal lorsque les conditions techniques le permettent ; à défaut, elles doivent être implantées de manière à être les moins visibles possible depuis l'espace public.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

UI6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Les transformateurs électriques privés, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

15 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre.

Obligation de planter :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit.
- Pour 4 places de stationnement en surface aménagées, il sera planté un arbre de haute tige.

UI7. Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Dimensions des places : Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²

Surface de stationnement :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Activités industrielles et artisanales : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- Commerces de gros : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.
- Mutualisation : les places de stationnement exigées peuvent, pour les projets de constructions situés sur un ou plusieurs terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, être réalisées au sein d'un parc de stationnement commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 100 mètres par rapport à chacune des constructions bénéficiant de cette mutualisation et que des cheminements piétons dédiés sont aménagés pour accéder de manière sécurisée aux différents bâtiments.

Normes de stationnement pour véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Normes de stationnement pour les deux roues :

Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

III. Desserte, équipements et réseaux

UI8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UI9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du SIVOA.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. Les eaux pluviales doivent être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en oeuvre des techniques de rétention ou de non imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.

9.4 COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées. Les constructions nouvelles et existantes doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants ou conteneurs à ordures ménagères d'une taille suffisante cohérente au nombre de ('activités existantes ou prévues. Ils seront adaptés au tri et à la fréquence de la collecte en vigueur sur la commune concernée. Cet emplacement doit permettre aux bacs roulants ou conteneurs d'être masqués à la vue depuis l'espace public.

Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur de la Longue Raie, situé dans le prolongement du centre ville.

Le secteur constitue un site à enjeux importants pour le devenir de Milly-la-Forêt, dans la poursuite des réflexions qui ont conduit à l'inscrire en zone à urbaniser depuis de nombreuses années.

Ce site bénéficie d'une situation stratégique et intéressante pour porter le développement du village et ainsi répondre aux besoins locaux, notamment en terme de logements variés, répondant aux différents besoins des habitants et en amenant une mixité concourant au développement du parcours résidentiel sur la commune.

Cette urbanisation ne pourra être réalisée qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés. Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU.

I. Affectations des sols et destination des constructions

1AU 1. Destinations (au sens de l'article R151-27 du CU) et sous-destinations autorisées (au sens de l'article R151-28 du CU)

Destinations et sous-destinations	Autorisées	Autorisées sous condition	Interdites
1. Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			x
Exploitation forestière			x
2. Habitation			
Logement	☑		
Hébergement	☑		
3. Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail		☑	
Restauration		☑	
Commerce de gros			x

Activités de services avec accueil d'une clientèle		☑	
Hôtels			x
Autres hébergements touristiques			x
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☑		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☑		
Salles d'art et de spectacles			x
Equipements sportifs			x
Lieux de culte			x
Autres équipements recevant du public	☑		
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			x
Entrepôt			x
Bureau		☑	
Centre de congrès et d'exposition			x
Cuisine dédiée à la vente en ligne			x

1AU2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :

Dans les sites d'OAP identifiés sur le plan de zonage, les aménagements et constructions devront respecter les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation et à enregistrement, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments à vocation de restauration, d'artisanat, de commerce de détail, d'activité de services, d'hébergement hôtelier et d'équipements sportifs sous réserve d'une taille modérée, d'une parfaite intégration dans les bâtis existants et d'une absence totale de nuisance au voisinage (sonore, olfactif ou visuelle).

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en oeuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

1AU3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

1AU4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

Exemptions :

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **11 mètres maximum au faîtage** ou **7 m en cas de toitures terrasses**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres au faîtage**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

MODALITES DE CALCUL :

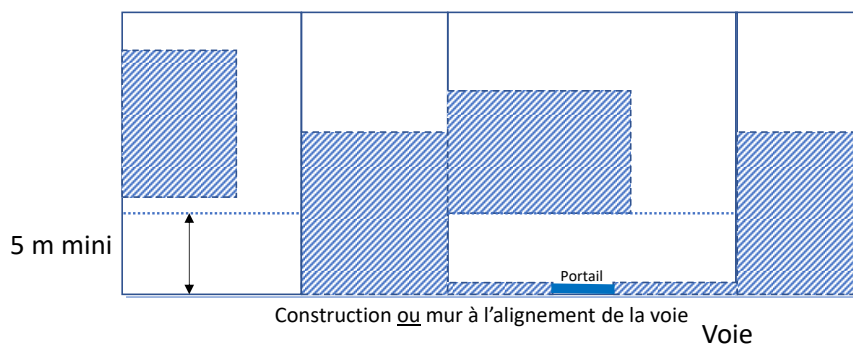
Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et les sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

REGLE GENERALE

Sauf dispositions contraires énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU), les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement, sur tout ou partie du linéaire de façade bâtie (dans ce cas la ou les parties décrochées pourront être à moins de 5m de l'alignement)
- Soit avec un recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.



Ces règles s'appliquent :

- par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette globale d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager.

EXEMPTIONS A LA REGLE GENERALE :

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnancement bâti.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher (hors garages) ne pourront pas être implantées à moins de 5 m de l'alignement de la voie.

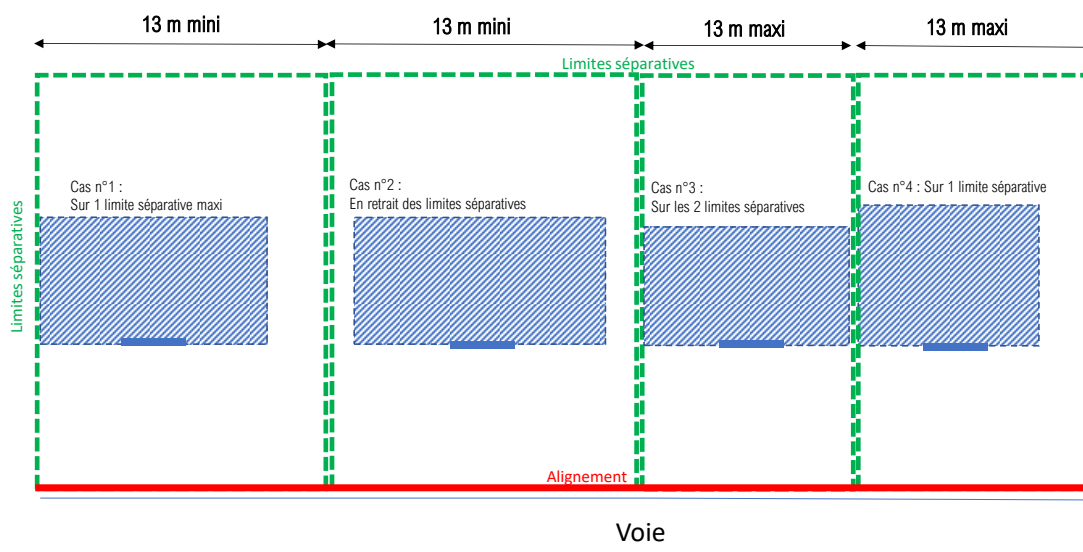
■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Pour les terrains d'une largeur au droit de la façade de la construction inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait d'une ou des limites. Pour les terrains d'une largeur supérieure à 13 mètres, les constructions nouvelles ne pourront être implantées que sur une des deux limites séparatives ou en retrait de celle-ci.



En cas de retrait, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

Les ouvertures créant des vues doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative en rez-de-chaussée et à au moins 8 mètres à l'étage. La mesure est effectuée perpendiculairement à l'ouverture considérée. La largeur de la construction principale, lorsqu'elle vient en limite séparative, ne peut excéder 10 mètres au droit de cette limite.

Ces règles s'appliquent :

- par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager.

EXEMPTIONS A LA REGLE GENERALE

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les bâtiments annexes tels que les abris de jardin, garages non accolés de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative (la hauteur en limite est alors limitée à 2.5m) ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses, et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5 m des limites séparatives.
- Les terrasses, accessibles à l'étage, créant une vue directe situées à moins de 6 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment et une annexe.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

1AU5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

Des servitudes de protection du patrimoine complètent le présent article.

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.

Exemptions :

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en œuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

LES TOITURES :

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.

La ligne principale de faitage de la toiture sera perpendiculaire à l'alignement.

Pentes :

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toits à 4 pans sont autorisés pour les bâtiments collectifs et publics + pour les maisons de ville
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur les équipements publics.

Ouvertures :

Elles devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Sur les façades donnant sur les voies :

- L'utilisation de lucarnes et châssis de toit est préconisée, avec des dimensions réduites.

- Les châssis ou lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.
- Elles seront de préférence maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement)
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et les menuiseries traditionnelles seront restaurées ou restituées.
- Les modénatures existantes (bandeau, corniche et encadrement) seront conservées ou restituées.

Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

- Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble du bâtiment sera exigée.

Matériaux :

- Ils doivent respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Sont autorisés les tuiles plates (65 pièces /m²) rouge brun vieilli ou les toits en ardoise. Pour le bâti contemporain (après 1948) ou le bâti ancien dont la pente ne permet pas la mise en œuvre de la petite tuile (65 /m²), la tuile de type Néoplate pourra être acceptée.
- Sont interdites les tuiles en composé d'ardoise, les tuiles en terre cuite ou béton de teinte ardoisée.
- Le zinc ou les produits (à joint debout) présentant un aspect similaire sont autorisés.
- L'emploi de fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- En 1AU, sont autorisées les tuiles plates à recouvrement avec la possibilité de tuiles cisterciennes (65 pièces /m²) ou plus grande de type Elysée (32 ou 35pièces /m²).

■ **LES FAÇADES :**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les ornements architecturaux existants tels que bandeaux filants, corniches, entourages de baies, chaînages verticaux seront conservés ou restitués de manière significative sur la façade.
- Les enduits devront dégager les chaînages de pierre de taille existants s'ils ne présentent pas de dégradation importante pouvant porter atteinte à la tenue de la construction.
- Les pignons aveugles seront traités dans la même finition que les autres façades.

Les matériaux :

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les enduits traditionnels sont préconisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures :

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Les ouvertures sont conçues dans des proportions traditionnelles ; une conception contemporaine est admise si elle s'intègre à l'unité architecturale du bâtiment.
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

Les balcons, jardins, terrasses, loggias :

- Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure à un rez-de-chaussée, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif accessible depuis une des pièces de vie ou la cuisine.
- La surface minimale de cet espace est de 6 m². Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre jardin, balcons, loggias, terrasses...
- Toutefois, pour maximum 10% des logements d'une construction, la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites à condition de réaliser un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé. Il peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia, ...). Il représente une surface au moins égale à 6 m² multipliée par le nombre total de logement de la construction.

■ LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique.

Les clôtures composées de palissades pleines sont interdites.

Sur les voies et le domaine public : Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein en pierres de meulières et de grès d'aspect pierres de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
- soit par un muret d'aspect pierres d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.
- Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

En limite séparative :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront réalisées :

- soit par des murets de moins de 50 cm de hauteur surmontés de grillages,
- soit de piquets bois ou métal avec grillages discrets doublés de haies d'essences locales,
- soit de palissades pleines,
- soit de panneaux en bois.

■ LES ANTENNES ET OUVRAGES TECHNIQUES EXTERIEURS :

- Les antennes sont placées sous combles lorsque les conditions de réception le permettent ; à défaut, elles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les ouvrages techniques extérieurs seront encastrés ou installés de façon à ne pas créer de saillies en façade ou en toiture.

- En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, il sera imposé une antenne collective.

5.3 ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATI

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Exemptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.
- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et nécessitant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Pour maîtriser au mieux l'impact visuel des installations solaires, des recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison) :

- Visibilité depuis l'espace public : Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.
- Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse ;
- Recul par rapport à la rue : Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.
- Pose sur des annexes : Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.
- Implantation en bas de toiture : Préserver l'aspect des faîtages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Qualité d'aspect des panneaux :

- Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- La réflexion du ciel dans certains panneaux peut accentuer leur impact visuel.
- Les panneaux et leurs assemblages doivent présenter un niveau de qualité d'aspect suffisant en rapport avec les autres parties du bâtiment.
- Les panneaux sont souvent plus discrets quand ils ont une structure foncée.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes sont masquées par un écran végétal lorsque les conditions techniques le permettent ; à défaut, elles doivent être implantées de manière à être les moins visibles possible depuis l'espace public.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

1AU6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Espaces boisés classés :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce 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 à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Règles générales :

- Les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement végétal qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes sont conservées ; en cas d'impossibilité liée à un risque, à l'accès, ou à une contrainte technique, elles sont remplacées par essences similaires ou à des espèces régionales.

- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés) au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.

Exemptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

1AU7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NOMBRE D'EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

A - Constructions à destination d'habitation

- 2 places par logement de < à 80 m² de surface de plancher
- 3 places par logements à partir de 81 m² de surface de plancher.
- Pour toute opération comprenant dix logements ou plus, des places de stationnement destinées aux visiteurs doivent être réalisées à raison d'une place pour cinq logements. Ces places, distinctes des stationnements privés, doivent être aisément accessibles depuis l'espace public.

B - Bureaux :

Il sera aménagé au moins 1 place pour 55m² de surface de Plancher.

C - Autres : Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

7.5. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

Bureaux : Norme plancher : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5m² pour une place de stationnement Vélo

Habitat collectif : Norme plancher - 0,75 m²/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces

- 1,5 m²/logement dans les autres cas

- Superficie minimale du local : 3 m²

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5 m² pour une place de stationnement Vélo

Equipements publics : Norme plancher : 1 place pour 8 à 12 élèves

Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique (art. R111-14-2 et s. CCH)		
Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation (groupement d'au moins 2 logements)	≤ 40 places	50%
	> 40 places	75%
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5%
	> 40 places	10%

III. Desserte, équipements et réseaux

1AU8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers (hors véhicules de ramassage des ordures) puissent faire demi-tour. Les voies nouvelles mentionnées en pièce « Orientations d'aménagement et de Programmation ».

Elles auront une emprise minimale de 8 m, incluant à minima la chaussée et des circulations douces.

Les autres voies nouvelles :

Elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 3,50 m si elles desservent 1 à 2 logements,
- 5 m si elles desservent entre 3 et 10 logements,
- 8m si elles desservent 11 logements et plus.

Les circulations douces mentionnées en pièce n°3 – Orientations d'aménagement et de Programmation

Elles devront permettre la circulation des piétons et cycles, selon les normes de gabarits PMR et de sécurité en vigueur.

1AU9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. Les réseaux d'assainissement seront conçus en réseaux séparés pour être raccordés sur le réseau public en séparatif.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. Il sera développé et renforcé pour répondre aux besoins de l'urbanisation du site en respectant strictement les dispositions du règlement d'assainissement.

Le réseau créé au sein de l'opération devra être raccordé au réseau public d'eaux usées

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.

Préconisations supplémentaires :

- Inciter à l'utilisation, pour les revêtements destinés aux stationnements ou aux mobilités douces, d'enrobés ou bétons perméables et de graves drainantes ;

- Imposer que, même en cas d'étude de sol défavorable à l'infiltration, une pluie d'une période de retour définie soit impérativement infiltrée. Cette pluie serait, dans le cas d'une ambition minimale, de type 10mm/24 heures tel que demandé par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

L'enfouissement des réseaux au droit du terrain est demandé lors de projet de construction ou de travaux de réhabilitation.

9.4 COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend le secteur Ad, qui correspond au site de l'entreprise Darégal.

Cette zone est en partie couverte par des servitudes de protection du patrimoine.

Sur certains secteurs, la zone A peut être concernée par les risques naturels suivants :

- **Risque d'inondations par débordement de la rivière Ecole**
- **Risque d'inondations par remontées de nappes sub'affleurantes**
- **Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux**
- **Risque de ruissellement**

Conformément au Code de l'Urbanisme, 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.

I. Affectations des sols et destination des constructions

A1. Destinations (au sens de l'article R151-27 du CU) et sous-destinations autorisées (au sens de l'article R151-28 du CU)

Destinations et sous-destinations A	Autorisées	Autorisées sous condition	Interdites
1. Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	<input checked="" type="checkbox"/>		
Exploitation forestière			x
2. Habitation			
Logement		<input checked="" type="checkbox"/>	
Hébergement		<input checked="" type="checkbox"/>	
3. Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			x
Restauration			x
Commerce de gros			x
Activités de services avec accueil d'une clientèle			x
Hôtels			x
Autres hébergements touristiques		<input checked="" type="checkbox"/>	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
Salles d'art et de spectacles			x
Equipements sportifs			x
Lieux de culte			x
Autres équipements recevant du public			x
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			x
Entrepôt			x
Bureau			x
Centre de congrès et d'exposition			x
Cuisine dédiée à la vente en ligne			x

Destinations et sous-destinations Ad	Autorisées	Autorisées sous condition	Interdites
1. Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	☑		
Exploitation forestière			x
2. Habitation			
Logement			x
Hébergement			x
3. Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	☑		
Restauration			x
Commerce de gros	☑		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	☑		
Hôtels			x
Autres hébergements touristiques			x
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
Salles d'art et de spectacles			x
Equipements sportifs			x
Lieux de culte			x
Autres équipements recevant du public			x
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	☑		
Entrepôt	☑		
Bureau	☑		
Centre de congrès et d'exposition			x
Cuisine dédiée à la vente en ligne			x

Sont de plus interdits :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

A2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles ne soient pas implantées à une distance de plus de 15 mètres des constructions à usage agricole.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 15 m².
- L'exploitation de carrière mais également les constructions, installations et infrastructures nécessaires à la mise en valeur et à l'évacuation des ressources naturelles, l'accueil de matériaux inertes extérieurs, le recyclage et la valorisation des matériaux du BTP.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux constructions et installations autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- La continuité des cheminements piétonniers figurant au document graphique devra être préservée.
- Les changements de destination sont autorisés à condition d'être strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à l'identique en cas de sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport d'électricité, sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Selon l'article L. 541-32 du code de l'environnement « l'enfouissement et le dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme matières fertilisantes ou supports de culture ». La réalisation de l'aménagement doit donc être motivée par une recherche d'amélioration du potentiel agronomique.

De plus, il est rappelé ici que l'article R111-14 du code de l'urbanisme précise que « en dehors des parties urbanisées des communes, le projet [d'aménagement] peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

[...]

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques. »

En Ad :

Les constructions à usage de bureaux, d'industrie, ou d'entrepôt, ainsi que les aires de stationnement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités de recherche et de développement du site.

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en oeuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

A4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

En A :

Non réglementé pour les bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole.

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 15 m².

Uniquement dans le secteur Ad :

La règle qui suit ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout (H) se mesure à l'aplomb de tout point de l'égout du toit.

La hauteur totale (HT) se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

1) Constructions à usage d'habitation :

La hauteur à l'égout (H) ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 11 mètres.

Toutefois, la hauteur des extensions peut s'aligner sur celle des constructions existantes auxquelles elles sont accolées.

En outre, la hauteur totale (HT) des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

2) Constructions à usage de bureau :

Uniquement dans le secteur Ad :

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 12 mètres.

3) Autres constructions :

Uniquement dans le secteur Ad :

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 18 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Règles générales :

Toute construction sera implantée à au moins 12 mètres de l'axe des voies.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait avec un minimum de 1 m , sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Règles générales :

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les bâtiments annexes qui pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait (avec un minimum de 1 m), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

A5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

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.

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en œuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

Les constructions à usage agricole devront être réalisées en maçonnerie enduite, ou d'aspect bois, pierres ou aspect tôle laquée.

Pour tout bâtiment excédant 30 m de longueur, les façades seront traitées de façon à créer des éléments de rupture verticaux et rythmés par des éléments architecturaux (matériaux, décrochements, bandeaux, décalage de faîtage, etc.).

Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L151.11 du CU sont soumis à des conditions d'aménagement, de reconversion de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect global de son aspect extérieur d'origine.

5.3 CLOTURES

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales constituées de piquets bois ou grillages discrets doublées de haies seront préconisées.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

A6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Espaces boisés classés :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce 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 à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces libres et plantations :

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les plantations existantes sont conservées ; en cas d'impossibilité liée à un risque, à l'accès, ou à une contrainte technique, elles sont remplacées par des essences similaires ou à des espèces régionales.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.

Les espaces libres des constructions et jardins seront plantés avec des végétaux, dont le plan sera exposé dans la demande d'autorisation ou de déclaration. Il sera conçu à partir d'essences de composition variée tant dans leur taille que dans leur forme, de feuillage, de type, et de période de floraison avec des ports variés.

A7. Stationnements

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.

III. Desserte, équipements et réseaux

A8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Les accès privés sur les routes départementales sont interdits. Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Desserte et voirie :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, avec un minimum de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

A9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Lorsque le réseau public existe, toute construction doit se raccorder au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.
- Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.
- Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.

- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet dans le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

Eaux résiduelles agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejétés dans le réseau public.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.

Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans les « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » identifiés sur le plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

La zone N comprend :

- le secteur Nc, qui correspond au camping,*
- le secteur Nj, qui correspond aux jardins,*
- le secteur Ni, qui correspond au site du Coquibus.*

Cette zone est en partie couverte par des servitudes de protection du patrimoine.

Sur certains secteurs, la zone N peut être concernée par les risques naturels suivants :

- Risque d'inondations par débordement de la rivière Ecole*
- Risque d'inondations par remontées de nappes*
- Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux*
- Risque de ruissellement*

Conformément au Code de l'Urbanisme, 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.

I. Affectations des sols et destination des constructions

N1. Destinations (au sens de l'article R151-27 du CU) et sous-destinations autorisées (au sens de l'article R151-28 du CU)

Destinations et sous-destinations	Autorisées	Autorisées sous condition	Interdites
1. Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	<input checked="" type="checkbox"/>		
Exploitation forestière	<input checked="" type="checkbox"/> en N		
2. Habitation			
Logement			x
Hébergement			x
3. Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			x
Restauration			x
Commerce de gros			x
Activités de services avec accueil d'une clientèle	<input checked="" type="checkbox"/> en Nc, NI		
Hôtels	<input checked="" type="checkbox"/> en NI		
Autres hébergements touristiques	<input checked="" type="checkbox"/> en Nc, NI		
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
Salles d'art et de spectacles			x
Equipements sportifs			x
Lieux de culte			x
Autres équipements recevant du public			x
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			x
Entrepôt			x
Bureau			x
Centre de congrès et d'exposition			x
Cuisine dédiée à la vente en ligne			x

Sont interdits :

- Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2.
- Toute construction ou installation nouvelle est interdite dans la bande de 10 mètres figurant au plan de zonage de part et d'autre de la rivière Ecole.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'exploitation de carrières.

N2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nc, Nj et NI :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions, équipements, dits « techniques » et installations nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.
- L'exploitation de carrière mais également les constructions, installations et infrastructures nécessaires à la mise en valeur et à l'évacuation des ressources naturelles, l'accueil de matériaux inertes extérieurs, le recyclage et la valorisation des matériaux du BTP.
- Les aires de jeux et de loisirs constituant un équipement collectif au sens de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, lorsqu'elles s'inscrivent dans un projet de service public local ou délégué et qu'elles sont destinées exclusivement à l'accueil du public dans le cadre d'un service public communal de détente, d'activités physiques libres et de sensibilisation à l'environnement.

Uniquement dans le secteur Nc :

- Les terrains de camping ainsi que les constructions et installations directement nécessaires à leur fonctionnement ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les piscines ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

Uniquement dans le secteur Nj :

- Les abris de jardins, à condition que leur emprise au sol soit de 12 m² au maximum et leur hauteur totale (HT), définie dans l'article N-10, de 2,50 mètres au maximum, à raison d'un seul abri par unité foncière au maximum.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

Uniquement dans le secteur NI :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en oeuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

N3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

N4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Uniquement dans le secteur Nc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Uniquement dans le secteur Nj :

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m².

Uniquement dans le secteur NI :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout (H) se mesure à l'aplomb de tout point de l'égout du toit.

La hauteur totale (HT) se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

Uniquement dans le secteur Nc :

La hauteur totale (HT) des constructions ne doit pas excéder 4,50 mètres.

Toutefois, la hauteur des extensions peut s'aligner sur celle des constructions existantes auxquelles elles sont accolées.

Uniquement dans le secteur Nj :

La hauteur totale (HT) des constructions ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Uniquement dans le secteur NI :

La hauteur à l'égout (H) ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 11 mètres.

Toutefois, la hauteur des extensions peut s'aligner sur celle des constructions existantes auxquelles elles sont accolées.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions principales seront implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions principales seront implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

N5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

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.

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les teintes vives sont prosrites. Les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Afin d'assurer l'insertion de tout projet de construction et/ou de clôture dans ses abords, pour conserver et garantir la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune, il devra être mis en œuvre toutes dispositions nécessaires concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures. Dans le cas d'une réfection, édification ou mise en peinture d'une clôture, l'ensemble de celle-ci devra être prise en considération (portail et portillon inclus).

Dans un souci de préserver les continuités écologiques et d'harmoniser les documents d'urbanisme avec la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui vise à limiter l'enrillagement des espaces naturels, dans les zones N et sauf cas particuliers, les clôtures situées à plus de 150 mètres des habitations doivent être conçues pour permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

5.2 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Dans toutes les zones naturelles, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au paysage et à l'environnement naturel et écologique du site, d'une bonne intégration au bâti (si nécessaire), que leur installation ne soit pas visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.

N6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

N7. Stationnements

Les stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules de manière effective.

III. Desserte, équipements et réseaux

N8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement, ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

La commune ne sera pas tenue à la réalisation des voies de desserte des propriétés.

Il est nécessaire de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défrètement mais aussi la défense contre l'incendie.

Uniquement dans le secteur Nj :

La largeur des accès sera de 1,50 mètre au maximum.

N9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, sur autorisation donnée par le Maire. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès des services compétents et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau si celui-ci est réalisé.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront gérées sur place sur le terrain.

- Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Titre VII. Lexique et annexes

Nota : certaines définitions émanent du Lexique national d'urbanisme, issues du décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu des PLU. Ces dernières sont spécifiées en rouge.

Abri de jardin : construction annexe non destinée à l'habitation, implantée à titre accessoire par rapport au bâtiment principal et destinée au rangement du matériel domestique ou d'entretien des espaces extérieurs. Il s'agit d'un bâtiment non contigu à la construction principale, ne comportant ni pièce à vivre, ni aménagement assimilable à une habitation. Il ne sera autorisé qu'un seul abri de jardin par unité foncière, à condition que son emprise au sol n'excède pas 12 m² au maximum et que sa hauteur totale ne dépasse pas 2,50 mètres.

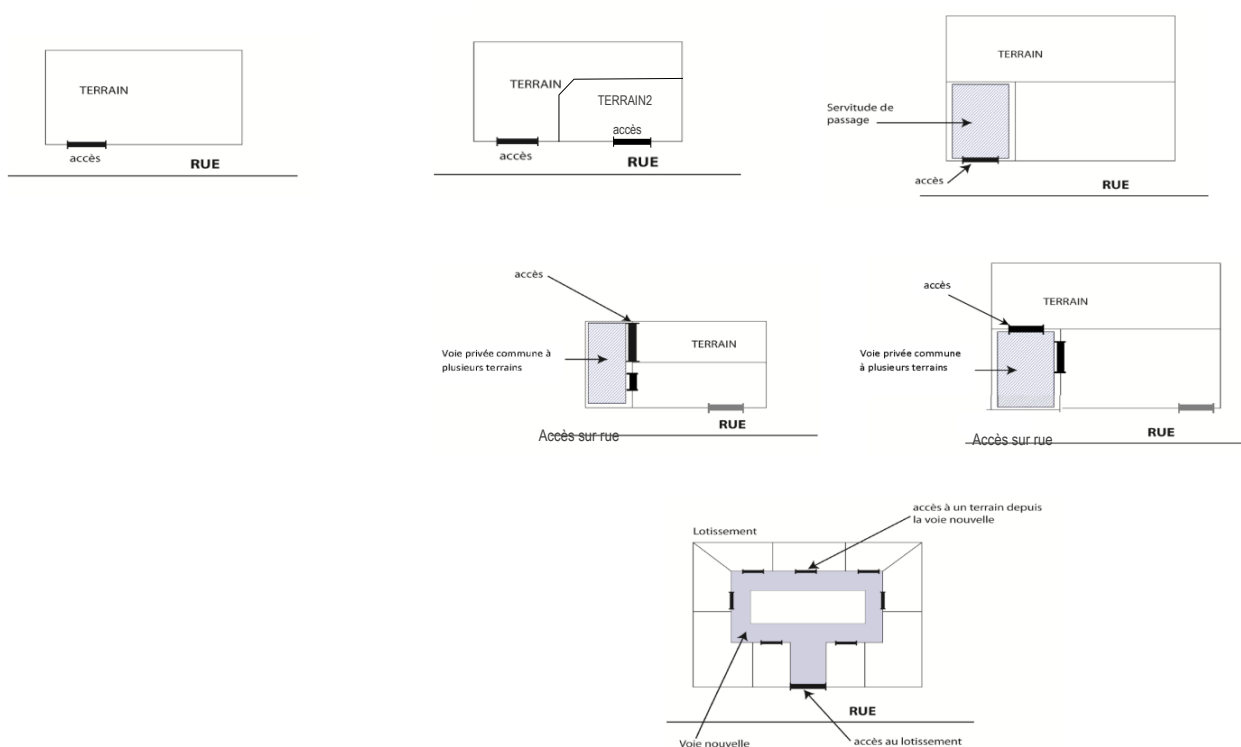
Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation générale, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.

Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être toutes deux concernées par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

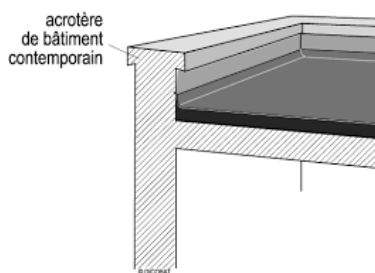
Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la parcelle sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservi par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique : **c'est la desserte.**

Mais, afin de pouvoir accéder à cette voie de desserte, le terrain doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de la parcelle d'assiette : **c'est l'accès.**

Quel que soit le type d'accès, ses caractéristiques doivent être conformes aux normes techniques édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Essonne.



Acrotère : élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. A noter que les barrières posées sur un toit terrasse ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.



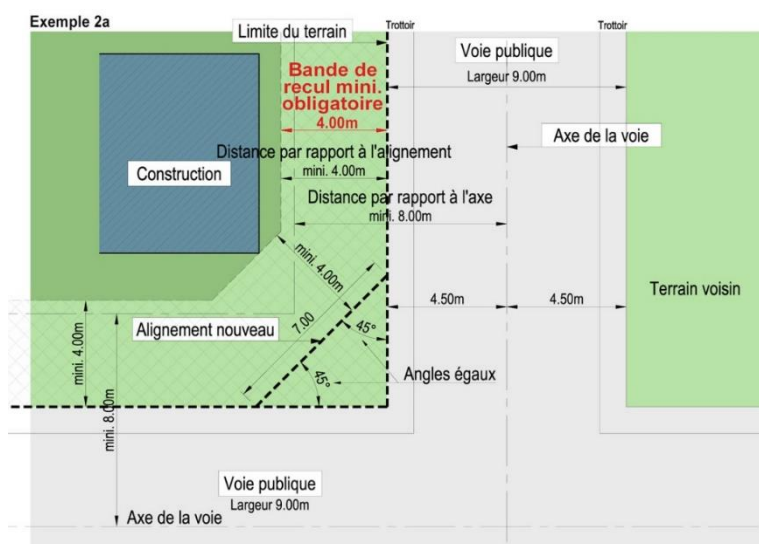
Affouillement de sol

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

Aire de retournement : Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en oeuvre et le repli éventuel des moyens, réalisée sous forme de placette circulaire, en T ou en Y de retournement.

Alignement par rapport aux voies : Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

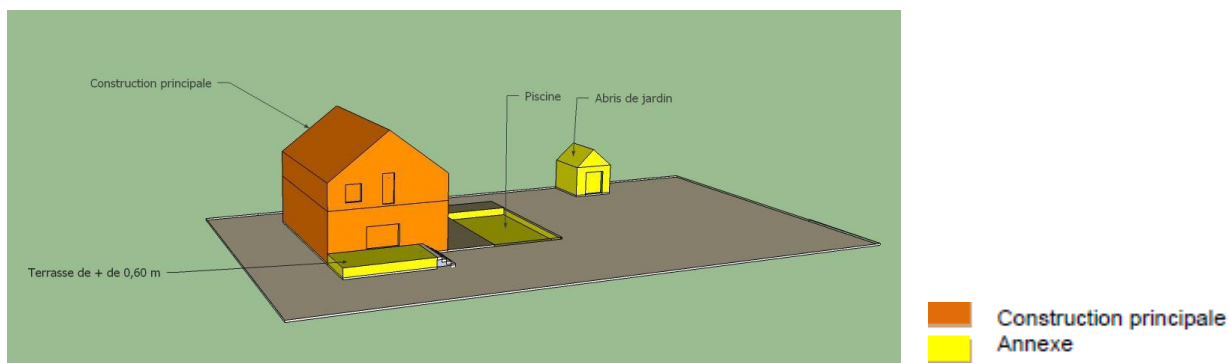
- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement d'1,5 m maximum.



IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT : Construction édifiée en limite d'emprise de la voie, sans recul.

Annexe (définition lexicale nationale) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Assainissement collectif (AC) : L'assainissement collectif concerne toutes les habitations raccordées à un réseau public de canalisations destinées à acheminer les eaux usées à une station d'épuration pour traitement avant rejet au milieu naturel (très majoritairement un cours d'eau). Ces ouvrages et équipements de collecte et de traitement appartiennent le plus souvent à une commune ou un groupement de communes.

Assainissement non collectif (ANC) : C'est l'assainissement des habitations qui ne sont pas raccordées au réseau public de collecte des eaux usées, appelé familièrement égout. On trouve généralement ce mode d'assainissement (fosses toutes eaux et épandage par exemple) en milieu rural, car il est adapté aux habitations isolées, là où la construction d'un réseau de collecte des eaux usées reviendrait trop chère.

Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie : C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Bâti environnant : C'est l'ensemble des constructions implantées dans un rayon de 50 mètres autour du projet, mesurés depuis les limites de l'unité foncière. En cas de linéaire de voie, les constructions situées sur les parcelles contiguës et sur les 5 parcelles de part et d'autre constituent le bâti environnant de référence.

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment (définition lexicale nationale) : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une des cinq catégories de destination (R123.9 du CU) à une autre de ces destinations.

Châssis de toit : Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

Chaussée : La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Chien assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol (CES) : Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Comble : Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Construction (définition lexicale nationale) : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

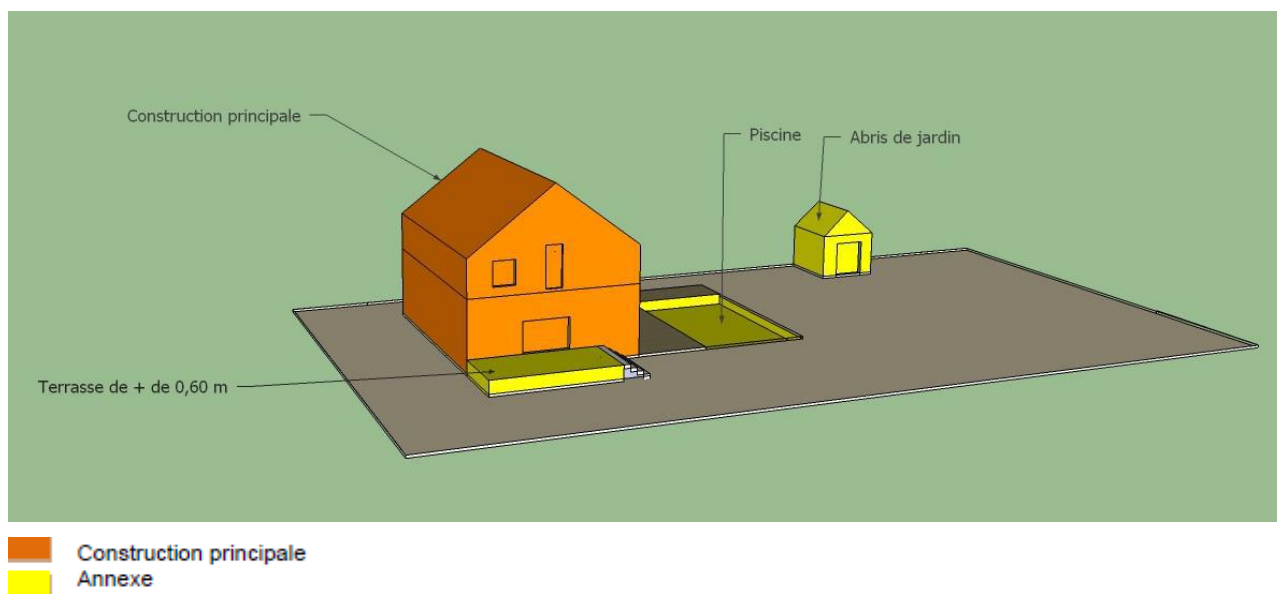
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- _ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- _ ou ouvrages et locaux techniques, liés au fonctionnement des réseaux,
- _ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Construction principale :

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinés à l'habitation tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses d'une hauteur de plus de 0,6 m par rapport au terrain naturel ou les piscines.



Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cour : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Dégagements : Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebottis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

Déblai : Juridiquement qualifié d'«affouillement du sol», c'est l'action d'enlever de la terre, des décombres pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.). Attention, les carrières sont des extractions dont le but est le prélèvement à des fins d'utilisation de matériaux, alors que les affouillements ont pour but la réalisation d'un ouvrage (mare, plan d'eau...).

Droit de Prémption Urbain :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquiescer.

Egout du toit :

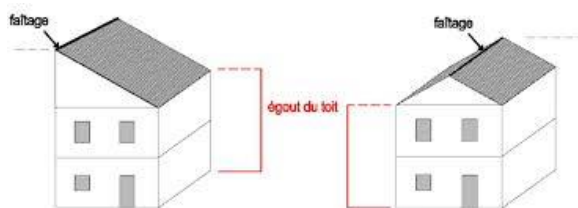
Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

OU Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au sommet de la construction défini par sa finition selon les schémas suivants.

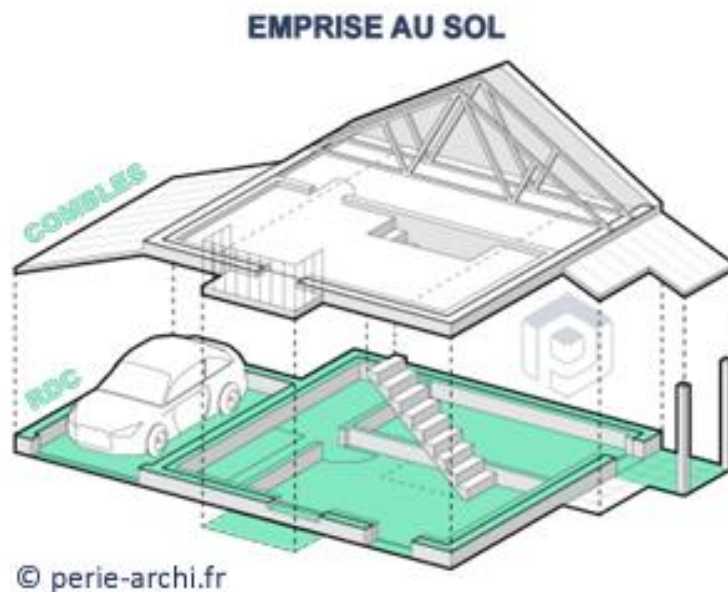
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2,50 m la hauteur maximale de chaque zone.



Emplacement Réserve (ER) : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol (définition lexicque national) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprises publiques : Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, cours d'eau domaniaux, les canaux, etc.

Espace Boisé Classé (E.B.C.) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC 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. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Espace Naturel Sensible (ENS) : Les espaces naturels sensibles (ENS) visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues. Créés par le département, ils permettent à celui-ci d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels.

Extension (définition lexicque national) : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

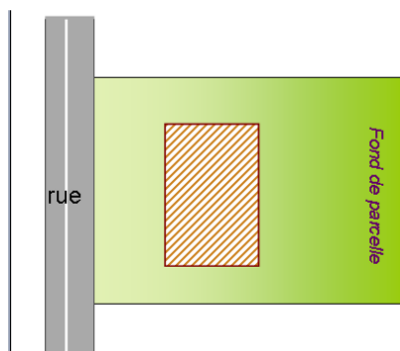
Façade (définition lexicque national) : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage : Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au sommet de la construction défini par sa finition selon les schémas suivants.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2,50 m la hauteur maximale définie aux articles 10 de chaque zone.

Fond de parcelle : C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Gabarit (définition lexicque national) : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

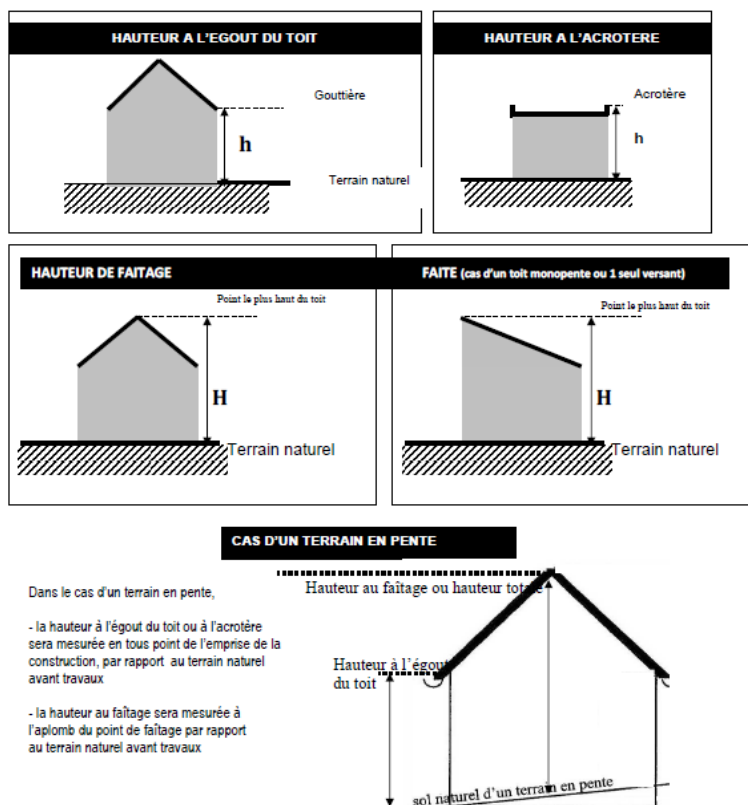
HABITAT COLLECTIF : Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HABITATION LÉGÈRE : Au sens de l'article R 111 - 37 du Code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères les constructions démontables et transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière.

Hauteur (définition lexicque national) : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme

référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

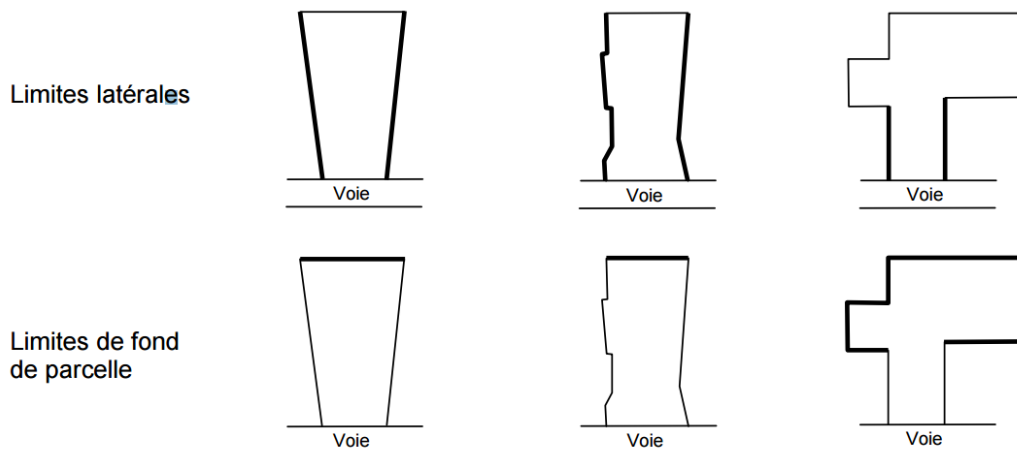


Hydromorphe : Désigne un sol qui est régulièrement saturé en eau.

Installations classées pour l'environnement : Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limites séparatives (définition lexicale nationale) : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



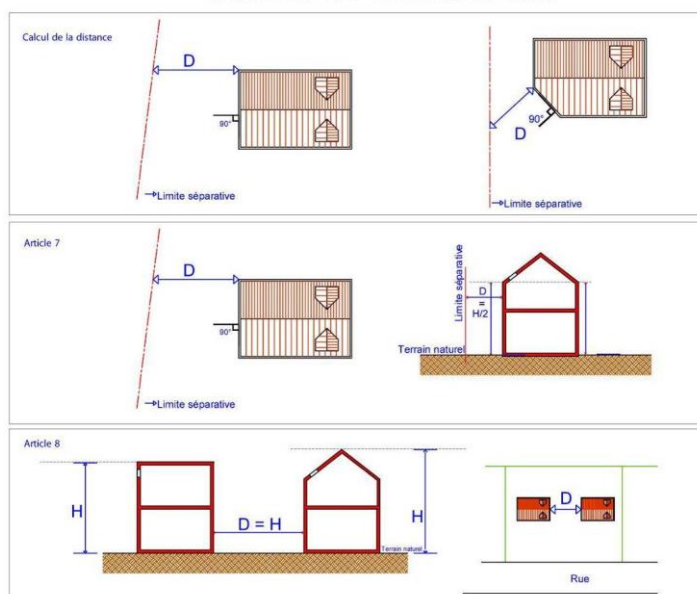
IMPLANTATION EN LIMITE SÉPARATIVE : Construction édifiée sur la limite cadastrale, sans retrait.

Local accessoire (définition lexicale nationale) : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Marge de recul ou de retrait : Distance de retrait imposée entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, les limites séparatives de la parcelle ou une autre construction.

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Marquise : Ouvrage suspendu vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée pour servir d'abri contre la pluie.

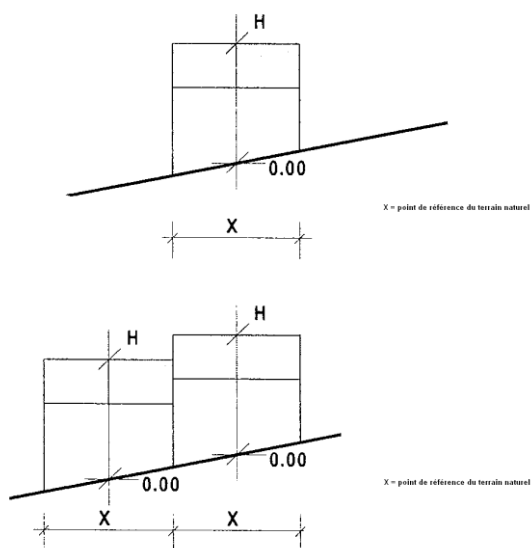
Mesure de la hauteur : sol existant avant exécution des fouilles et remblais, terrain en pente

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
Doit être regardé comme sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

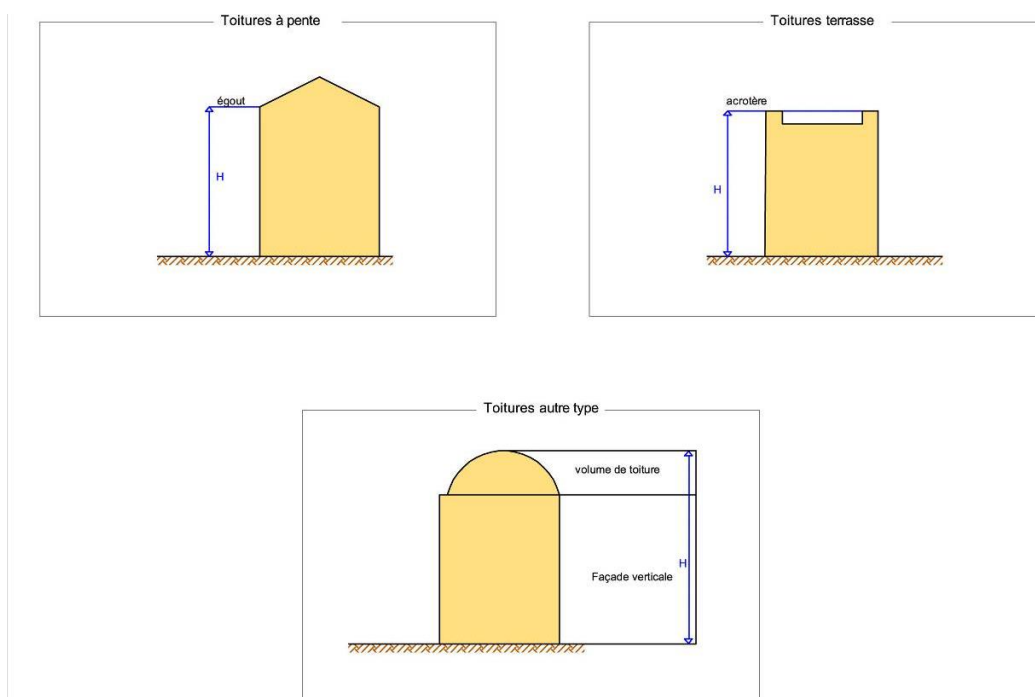
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



Modalités de calcul de la hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ce type d'OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Ouverture : Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit : Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Afin de limiter les vues directes sur la propriété voisine, elle ne peut être établie qu'à 26 décimètres (8 pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 décimètres (6 pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (cf. article 677 du Code Civil).

Niveau : Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Pergola : Construction légère placée dans un parc, un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes.

Places en stationnement commandées : Les places en stationnement commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1ère constituant l'emplacement de la 2nde, etc. Elles ne sont pas autorisées dans le cas d'un changement de destination, de la création de surface de plancher dans le cas d'une extension ou d'une construction nouvelle sur le territoire communal.

Places de jour : Elles sont situées sur la propriété (domaine privé), ne sont pas closes mais accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

Pleine terre

La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. L'indicateur de « capacité des sols urbains à remplir tout ou partie des fonctions exercées par les sols naturels » est ainsi basé sur des classes d'épaisseur de sol identifiées à partir du type de végétation en place ou à mettre en place. Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée. Les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre. Les espaces de pleine terre seront constitués d'un sol naturel non imperméabilisé d'une hauteur de l'ordre de 1 m à 1,20 m.

Prospect : C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Réhabilitation/rénovation

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Recul : Distance minimale séparant une construction de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, et des emprises publiques. Le recul se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'alignement jusqu'à la façade de la construction (hors débords de toiture <0,60m, perrons, marquises).

Retrait : Distance minimale séparant une construction des limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Le retrait se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis la limite cadastrale jusqu'à la façade de la construction (hors éléments secondaires <0,60m de saillie).

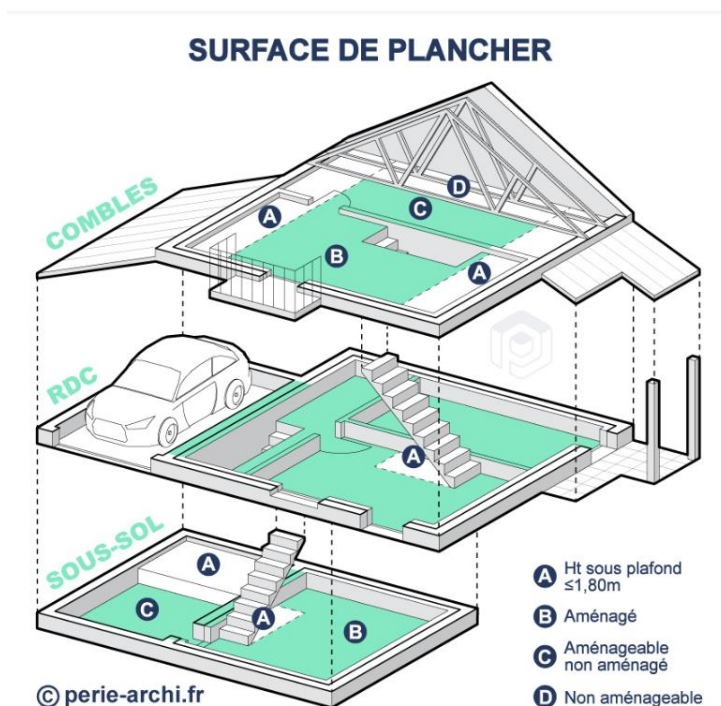
Remblai :

Juridiquement qualifié « d'exhaussement du sol », c'est l'action de rehausser la terre. Il consiste en l'apport de toutes matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler les vides d'une exploitation minière.

Surface habitable : Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.



Surface de plancher : La surface de plancher est la somme de l'ensemble des surfaces des planchers clos et couverts d'une construction dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètre.



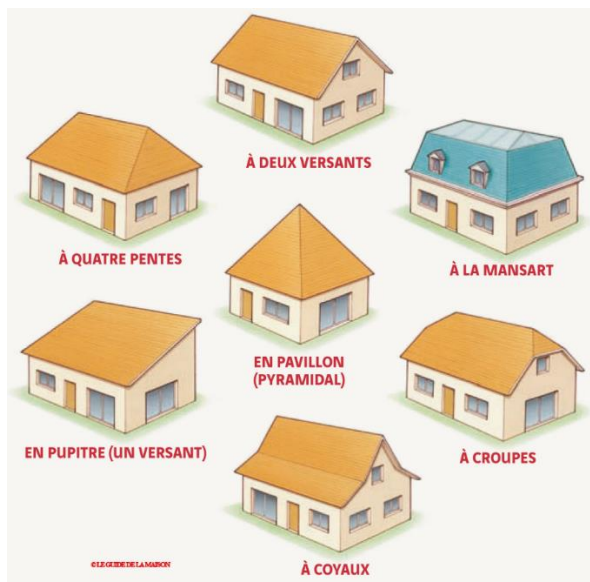
La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] 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. »

Terrain : Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toitures



Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Vues :

Notion d'ouvertures créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

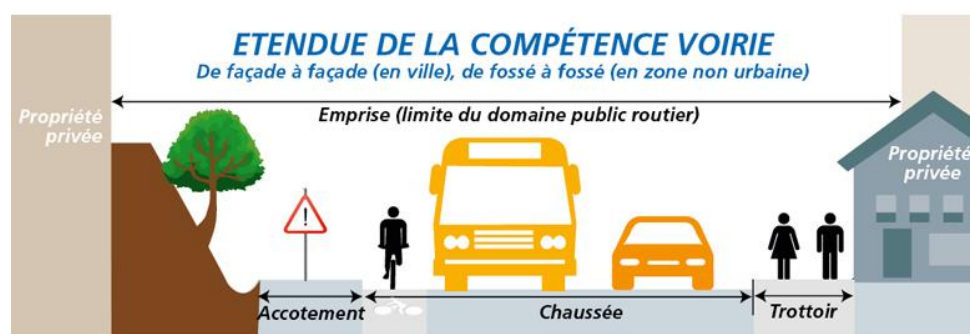
- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les verrières réalisées en toiture de moins de 3 m² ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;

- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Voies ou emprises publiques (définition lexicale nationale) : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voirie : Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.



Zone non aedificandi : Une servitude non aedificandi (article 689 du Code civil) est une contrainte imposée au propriétaire d'un terrain et qui proscrit toute construction sur une partie dudit terrain. La servitude non aedificandi peut avoir été imposée par une entité publique (il peut s'agir d'un plan d'urbanisme, par exemple) mais aussi par un propriétaire privé.

PNR Parc naturel régional

Sage Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SDA Schéma directeur d'assainissement

Sdage Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux


ERC Séquence « éviter – réduire - compenser »

ZICO Zone importante pour la conservation des oiseaux

Znieff Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Éléments patrimoniaux protégés


Éléments de petit patrimoine, protégés en application de la loi Paysage

Le PLU protège en application de la loi Paysage les éléments de paysage bâti suivants (repérés et numérotés sur le plan de zonage) : 

- 1) pont au-dessus de la rivière Ecole
- 2) porte et fenêtres de l'ancienne église
- 3) hangar de l'ancienne gare
- 4) ancienne gare
- 5) ancien hôtel de la gare (restaurant la Truffière)
- 6) plaque émaillée avec l'inscription « Milly »
- 7) tombe du couple Bédu et croix surmontée d'une pierre
- 8) habitation avec une tour
- 9) croix de Chatillon
- 10) lavoir
- 11) maison début XXème siècle
- 12) maison et son jardin
- 13) ferme du Coquibus
- 14) château d'Eau
- 15) ferme Montrouget
- 16) ancien séchoir à tabac
- 17) ancien séchoir à tabac (actuel Conservatoire National des Plantes)
- 18) croix Guérou
- 19) moulin du Coudret
- 20) moulin de la Maîtrise
- 21) éléments suivants au sein du cimetière : vierge à l'entrée (rue Saint-Pierre) ; chapelle ; croix au carrefour des sections C, D, E ; monument du carré militaire ; monuments funéraires des familles suivantes : Fontenoy, Baffoy, Norgeot, Bellavène, Chagot, Lalauze, Cochin, Delacourcelle, Desforges Bonnet, Poiget, Bierne, Bombois, Bauge, Lelong.
- 22) ancienne plaque de rue
- 23) éléments suivants des fermes du plateau : tous les corps de ferme en pierre

Tous travaux réalisés sur ces éléments seront soumis à autorisation. La démolition de ces éléments est interdite.

Éléments de patrimoine naturel protégés en application de la loi Paysage

Le PLU protège en application de la loi Paysage les éléments de paysage naturel suivants (repérés et numérotés sur le plan de zonage) : 

- 23) mare de la ferme du Paly
- 24) mare de la ferme du Corbeau

- 25) mare de la ferme du Tertre
- 26) mare de la ferme de la Grange Rouge
- 27) mare aux Pigeons
- 28) mare aux Poissons Rouges
- 29) mare aux Joncs
- 30) étangs du parc du château du Rousset

Tous travaux réalisés sur ces éléments seront soumis à autorisation. Ceux-ci ne devront pas compromettre l'unité et l'état de l'élément protégé.

Remarque :

Seules les étendues d'eau présentant un caractère identitaire ou patrimonial sont identifiées en application de la loi Paysage. Les retenues d'eau périodiques, qu'elles soient naturelles (cuvettes topographiques accumulant l'eau en cas de fortes pluies) ou artificielles (bassins de rétention) ne sont pas identifiées en application de la loi Paysage.

Ces dernières présentent en revanche un intérêt environnemental (fonction de retenue des eaux pluviales), protégé en application de l'article 640 du Code Civil.

Paysages du
Gâtinais français

INTÉGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Guide du Parc naturel régional du Gâtinais français - Édition 2010



GUIDE À DESTINATION DES ÉLUS ET DES PORTEURS DE PROJET



Habitat
Bâtiments d'activité
Bâtiments agricoles

Une autre vie s'invente ici



SOMMAIRE



LE GÂTINAIS FRANÇAIS : UNE IDENTITÉ À CONSERVER 3

A- COMPRENDRE LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BÂTI DU PARC 4

Un territoire tout en nuances

B- FAIRE COHABITER PASSÉ ET PRÉSENT ? 5

Zoom sur les constructions nouvelles

L'INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LES PAYSAGES DU GÂTINAIS FRANÇAIS : MÉTHODES ET OUTILS 6

A- DU CHOIX DU SITE AU PROJET ARCHITECTURAL 7

Le choix d'un site propice à l'intégration

Le projet architectural

Les abords, part intégrante du projet

B- LE CHOIX DES MATÉRIAUX 12

Les matériaux de toiture

L'enveloppe : les enduits, les peintures, les bardages

Association de différents matériaux

C- LE CHOIX DES COULEURS 15

Glossaire

Le paysage et le bâti, outils de référence

Les palettes

Créer une harmonie colorée

D- ZOOM SUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES 19

Du choix du site au projet architectural

Le choix des matériaux

Le choix des couleurs

E- QUELQUES EXEMPLES 26

Un habitat bois à l'image du Gâtinais français

Ensemble d'un hangar agricole et d'une maison d'habitation

Le bâti d'activité

Projets réalisés

F- DES OUTILS A DISPOSITION DES ÉLUS 30

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune

G- DES OUTILS A DISPOSITION DES HABITANTS 31

Les démarches pour les porteurs de projet

S'entourer de professionnels

Édito



Le Parc naturel régional du Gâtinais français est un territoire vivant, riche d'un passé qui a laissé les empreintes d'une identité rurale marquée, et porteur d'un avenir que nous tenons entre nos mains.

C'est pour guider nos choix que le Parc a créé ce guide sur l'intégration du bâti contemporain : placer la construction au cœur du territoire et de ses spécificités (couleurs, matériaux, volumes...), éviter la standardisation du bâti et développer une architecture contemporaine respectueuse de notre environnement.

Les recommandations de ce guide ont été élaborées à partir d'une analyse du bâti traditionnel et des ressources du territoire, afin d'en faire ressortir les caractéristiques majeures. A la suite de ce diagnostic, des études de cas ont été réalisées sur 6 communes du parc volontaires pour se poser cette question fondamentale : comment intégrer au mieux les nouvelles constructions dans les paysages du Gâtinais français ?

Outre la question de l'intégration physique d'un bâtiment, nous avons pris en compte de nouvelles données liées aux économies d'énergie et à la réduction des gaz à effet de serre. En effet, il est devenu aujourd'hui essentiel de créer des bâtiments contemporains moins « énergivores », et cela n'est pas sans conséquences sur leur aspect visuel, en fonction des techniques employées (isolation, matériaux de conception ou de parement, installation d'équipements pour la production d'énergie...).

Toutes ces données sont prises en compte dans ce guide qui se veut un outil simple d'utilisation pour l'aide à la décision des élus, notamment lorsqu'ils doivent apporter un conseil à un particulier ou un aménageur, ou encore lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Ce guide s'adresse également à toutes les personnes ayant des projets de constructions : particuliers, agriculteurs, artisans.

Nous espérons que ce guide permettra aux lecteurs d'appréhender un nouveau bâtiment dans son ensemble, depuis sa forme architecturale jusqu'aux matériaux qui le composent, sans oublier l'élément clé d'une intégration architecturale réussie : le choix du site.

Jean-Jacques Boussaingault
Président du Parc

PARC NATUREL RÉGIONAL DU GÂTINAIS FRANÇAIS

52 route de Corbeil, 91590 Baulne
Tél. : 01 64 98 73 93 - Fax : 01 64 98 71 90
E. mail : info@parc-gatinais-francais.fr
www.parc-gatinais-francais.fr

Rédaction : Parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF)

Mise en page : Fabienne Cotté/PNRGF

Impression : Domigraphic

Crédits photos : Ad'AUC, Nacarat, Bernadette Canard, PNRGF

LE GÂTINAIS FRANÇAIS :

UNE IDENTITÉ À CONSERVER



A Comprendre les paysages et le patrimoine bâti du Parc *

UN TERRITOIRE TOUT EN NUANCES

Les paysages du Gâtinais français sont marqués par une succession de plateaux et de vallées.

Cette sensation de relief est accentuée par la présence de boisements qui prennent naissance dans les vallées, pour remonter progressivement sur les coteaux en lisière des plateaux.

Les villes et les villages s'insèrent principalement au creux de ces vallons et sur les premières pentes des coteaux offrant des fonds de scène tantôt boisé, tantôt bâti.

Plus au sud, les villages se détachent par leur silhouette sur les horizons des plateaux.

Le patrimoine architectural du Parc constitue une réelle source d'inspiration pour les formes, les matériaux et les couleurs du bâti à venir. Il témoigne des habitudes constructives locales.

L'architecture traditionnelle est exemplaire par la simplicité de ses volumes et par la mise en œuvre des matériaux issus du sol et du territoire.

Un même bâtiment peut présenter des façades enduites et d'autres à pierres apparentes suivant ses différentes fonctions et la position des façades. Ces associations ont tendance à se perdre, au profit de la mise à nu des façades.

Le grès et la meulière, les pierres emblématiques du territoire, donnent une identité colorée au bâti du Parc du Gâtinais français. Ainsi le nord du territoire est marqué par les nuances chaudes, intenses et plutôt foncées de la meulière. Progressivement, les nuances changent et le grès domine dans le sud avec des façades plus lumineuses qui se déclinent dans des tons de beiges et de gris clair.

Pour les toitures, les tuiles plates petites moulées en argile sont caractéristiques du Gâtinais français. Chaque village, chaque vallée avait sa couleur de tuile liée à la carrière d'argile locale. Ces couleurs se retrouvent sur les toitures offrant des tonalités de dorés rouges orangés, jusqu'à l'ocre jaune, parfois plus grisées mais toujours nuancées.

L'usage de ces matériaux traditionnels : grès, meulière, pierre de champs, tuile en argile, bardage bois (pour certains bâtiments agricoles), participe à l'intégration du bâti dans le paysage.

Le passage du temps apporte des tons nuancés, variés, sans contraste fort, en écho aux permanences des couleurs de la terre et du paysage. Aujourd'hui, les grès d'importation se singularisent par des nuances venues d'ailleurs (l'Inde, la Chine). Ils perdent alors cette résonance avec les paysages locaux.



Silhouette de village adossé à un fond de scène boisé



Paysages où alternent plaines agricoles et coteaux boisés



Les façades de pierres mélangées, principalement en grès ou en calcaire, sont caractéristiques du bâti traditionnel du Parc



Toiture chamarrée par le mélange des tuiles



Ornementation en "rocaille" d'une façade en meulière



Façade de pierre calcaire



Ancien bâtiment agricole en bois

* Pour plus de précisions sur les caractéristiques du bâti traditionnel du Parc, une étude de coloration du bâti et un nuancier sont à votre disposition à la Maison du Parc

B Faire cohabiter passé et présent ?



ZOOM SUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

La pression urbaine liée à la situation géographique privilégiée du Parc et à la qualité de vie qu'il offre, génère aujourd'hui une évolution notable du paysage bâti.

L'industrialisation des matériaux et des principes constructifs standardisent et banalisent la production du bâti aussi bien pour l'habitat que pour les bâtiments d'activités artisanales, commerciales et agricoles.

Ces différentes constructions, ignorent donc les matériaux et les habitudes constructives locales et ont tendance à s'imposer dans le paysage au détriment du bâti traditionnel.

Notons également que leur implantation sur la parcelle diffère de celle du bâti traditionnel et a pour conséquence une plus grande consommation d'espace.

Face à ces transformations, l'intégration des nouvelles constructions dans les **paysages du Parc naturel du Gâtinais français devient un enjeu majeur pour la préservation de l'identité du territoire.**



Les ensembles pavillonnaires actuels sont, pour la plupart, en rupture avec les spécificités architecturales locales.



Moins consommateur d'espace que la maison individuelle, **le logement en petit collectif** s'avère également être plus économe en énergie.

Une conception d'ensemble (formes, volumes, matériaux) facilite l'intégration du bâti.



Les bâtiments d'activité répondent avant tout à des objectifs fonctionnels. Ils doivent néanmoins créer un lien avec les bâtiments ruraux existants.



Les bâtiments agricoles ont longtemps contribué à la constitution des identités locales et représentent un patrimoine architectural reconnu. Aujourd'hui, les processus de production des bâtiments agricoles se limitent souvent aux modèles préfabriqués ou standardisés. L'amélioration de la qualité architecturale de ces édifices constitue un enjeu important pour le territoire.

L'INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LES PAYSAGES DU GÂTINAIS FRANÇAIS :

MÉTHODES ET OUTILS

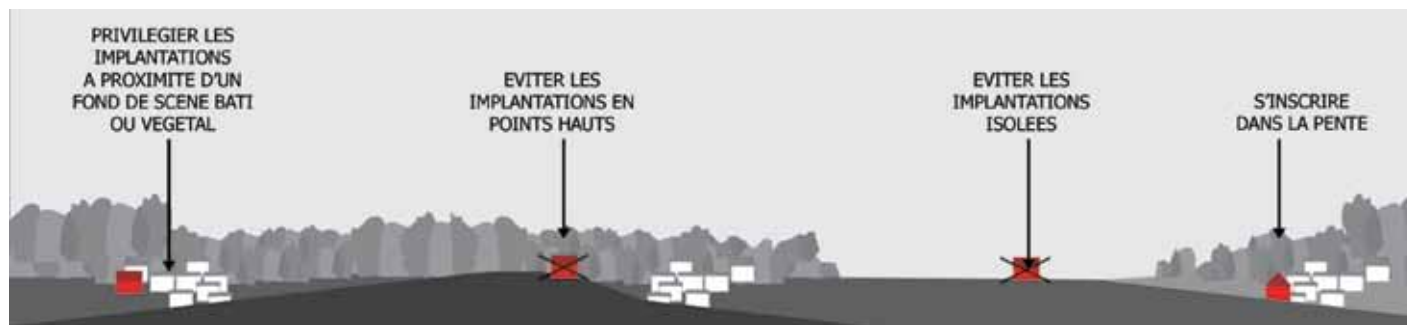


A Du choix du site au projet architectural

LE CHOIX D'UN SITE PROPICE À L'INTÉGRATION

En élaborant **les documents d'urbanisme** (POS, PLU, cartes communale) les communes délimitent les secteurs constructibles et ceux qui ne le sont pas en fonctions notamment de leur capacité à intégrer de nouvelles constructions dans les paysages.

Pour tout porteur de projet, il est donc primordial de **consulter le document d'urbanisme** en mairie afin de connaître les règles locales de construction.



Le premier facteur d'intégration des nouvelles constructions commence par le choix du site d'implantation.

Privilégier les implantations au sein du village ou dans sa continuité ●

Depuis toujours, le développement des communes du Parc obéit à des logiques constructives simples évitant les secteurs à risque (inondations), recherchant une économie de moyens et respectant la valeur de la terre agricole. Les constructions nouvelles doivent respecter les mêmes logiques afin de s'inscrire harmonieusement dans le prolongement des sites ruraux existants.



Profiter d'un fond de scène ●

Les vallonnements, la présence des boisements et la silhouette des constructions existantes constituent autant d'éléments offrant un « fond de scène » aux futures implantations.

Lorsque les constructions nouvelles s'adossent à ce fond de scène bâti ou végétal, le jeu de plans successifs favorise l'intégration du futur bâtiment.



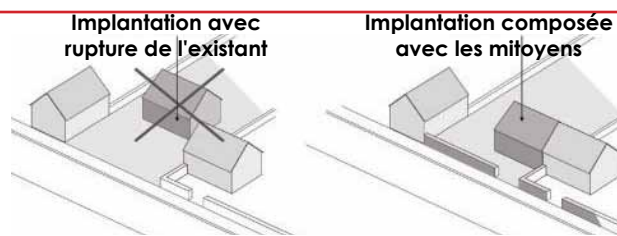
S'inscrire dans le relief ●

Traditionnellement implantés en fond de vallée, les villages s'insèrent harmonieusement dans la pente. En revanche, les nouvelles constructions ont tendance à investir progressivement les coteaux, voir les plateaux, sans réelle continuité avec le bâti rural existant. Lorsque les nouvelles constructions s'insèrent en fond de vallée, dans la pente, elles prolongent l'ensemble bâti existant.



Tenir compte des mitoyens pour l'implantation du bâti ●

L'environnement proche et les constructions alentour forment un tout créant l'identité de la rue. Afin de favoriser leur intégration, positionner les constructions nouvelles dans le prolongement de l'alignement sur la rue ou marquer cette limite par une clôture adaptée.

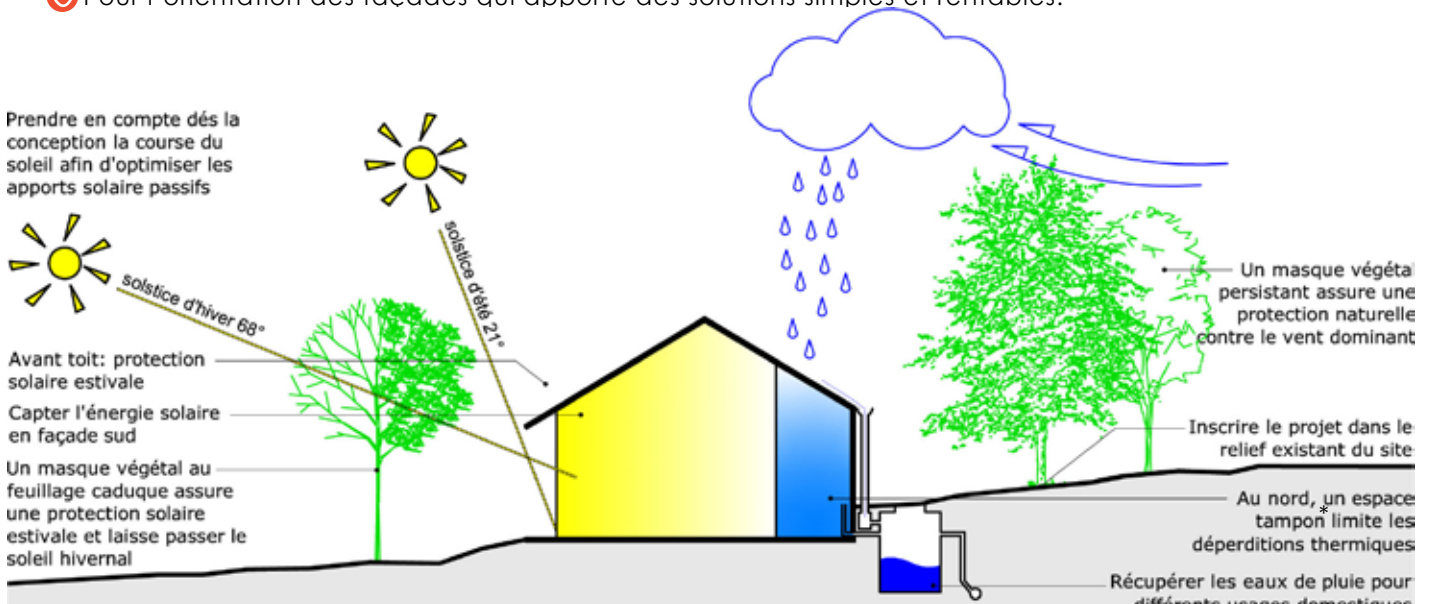


LE PROJET ARCHITECTURAL

La conception d'un projet d'ensemble permet de **tirer profit des potentiels du site d'implantation** afin que la future construction s'intègre avec lui.

Étudier les potentiels environnementaux et énergétiques :

- 😊 Pour profiter des apports climatiques et s'inscrire dans une architecture durable.
- 😊 Pour l'orientation des façades qui apporte des solutions simples et rentables.

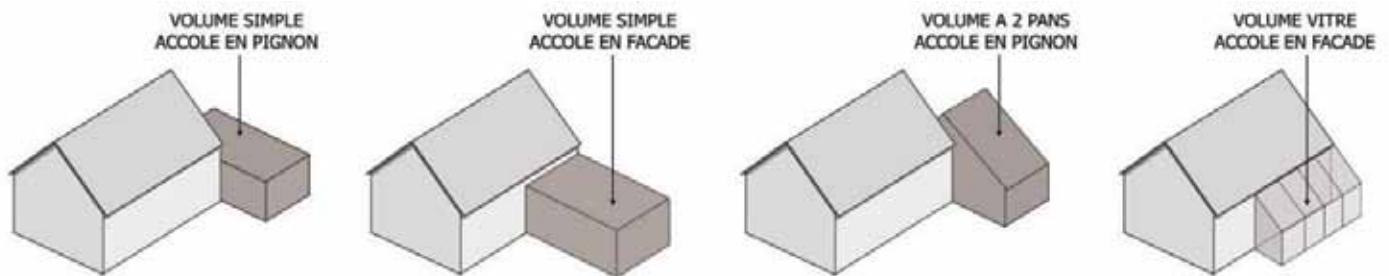


*Espace tampon : permet de réduire l'amplitude thermique entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment. Il contient généralement le garage, la buanderie, l'atelier, etc...

Dessiner des volumes simples

L'architecture locale est constituée de volumes simples, additionnés les uns aux autres. Cette simplicité d'organisation permet de distinguer facilement le volume principal et les volumes secondaires.

- 😊 Favoriser la création de volumes principaux simples et compacts afin de limiter les déperditions thermiques.
- 😊 Favoriser la création de volumes secondaires pouvant intégrer des toitures terrasses végétalisées améliorant le confort thermique et acoustique du bâtiment.

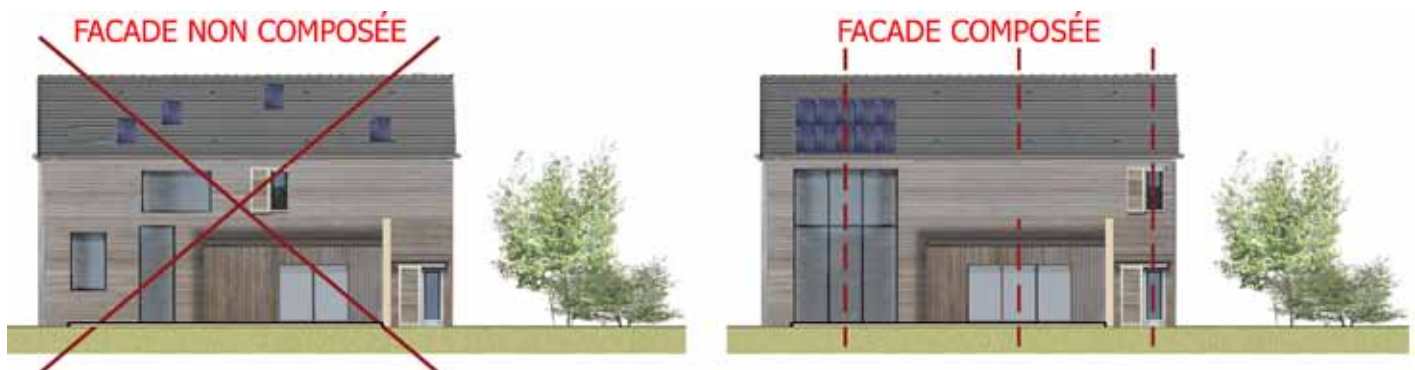


- ☹ Éviter les références aux architectures traditionnelles n'appartenant pas au territoire.
- ☹ Éviter les tourelles, les pastiches, les frontons...

Composer les façades

Dans l'architecture traditionnelle, la simplicité des volumes est renforcée par la composition répétitive ou aléatoire des ouvertures et la grande sobriété des toitures.

- 😊 Respecter les alignements et minimiser les ouvertures.





Intégrer les panneaux solaires

Le positionnement des panneaux solaires dépend de l'orientation du pan de toiture au sud et de la composition des façades et des toitures sur lesquelles ils s'implantent. Le choix d'un aspect mat facilite la neutralité de ce type d'équipement.

☺ **Regrouper** les panneaux en un seul ensemble.

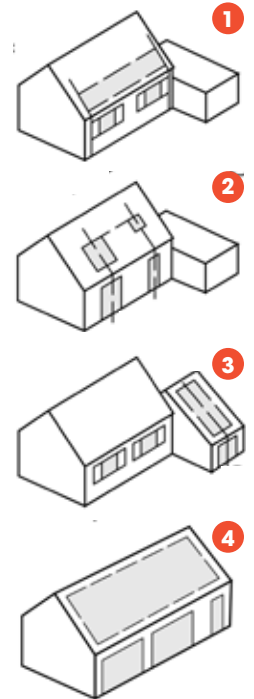
☺ Favoriser les **formes simples** et rectangulaires.

☺ Favoriser l'**implantation en bas de toiture** : alignement à l'égout de rive à rive. 1

☺ **Harmoniser les panneaux** au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture : fenêtres de toit, rupture dans la toiture. 2

☺ Favoriser l'**implantation sur des bâtiments annexes** (garage, auvent, brise soleil, cabanon de jardin...) en particulier pour la pose de panneaux photovoltaïques. 3

☺ Pour les **grandes installations** (hangars...), favoriser l'implantation sur des pans entiers de toiture, en remplacement des éléments de couverture. 4



LES ABORDS, PART INTÉGRANTE DU PROJET

Le caractère des bourgs et villages du Gâtinais français est lié au bâti traditionnel mais également à la qualité de ses abords. **Clôtures végétales ou minérales, plantations, espaces libres** (jardins, aires de stationnement...) sont autant d'éléments qui **créent un lien visuel entre la nouvelle construction et ce qui l'entoure** et qui peuvent l'accompagner et la valoriser. Il est donc essentiel de ne pas négliger la conception des abords afin de garantir la qualité globale de la réalisation.

Observer les espaces alentours et utiliser les éléments préexistants sur le site

La première étape consiste à observer les caractéristiques des espaces bâtis qualitatifs à proximité du projet et les éléments déjà présents sur le site d'implantation. Celui-ci est rarement vierge : souvent un bâtiment, un mur de clôture, une haie, un ancien verger ou un arbre isolé préexistant et peuvent déterminer les conditions de l'implantation des futurs bâtiments. Le Parc, « pays des mille clairières » offre de nombreuses possibilités d'insertion paysagère immédiate, par la présence et la densité des structures végétales existantes.

☹ Éviter la table rase et valoriser les éléments préexistants facteurs d'intégration des nouvelles constructions.



Le mur de clôture de l'ancien corps de ferme facilite l'insertion des deux nouvelles maisons pourtant situées en entrée de bourg.

S'appuyer sur des filtres végétaux ou en créer

Le temps de développement du végétal est incontournable, c'est pourquoi il ne peut constituer à lui seul une solution efficace pour insérer le nouveau bâti dans le paysage. La qualité du projet architectural (formes, lignes, volumes, matériaux, couleurs...) permet de résoudre la quasi totalité des questions d'insertion paysagère. Le recours au végétal intervient donc en second lieu pour donner une « accroche visuelle » qui installe le nouveau bâtiment dans son paysage, si cela est nécessaire.

C'est pourquoi, la réalisation d'un écran végétal pour masquer totalement un bâtiment n'est pas recommandée. Il est préférable de s'appuyer sur des filtres végétaux (haies d'essences locales, alignements de fruitiers) ou d'attirer le regard en utilisant un arbre isolé par exemple. Cette transparence partielle a un effet positif sur le paysage global.

- ☺ Intégrer la végétation à la conception d'ensemble, dès le départ du projet.
- ☺ Anticiper la présence végétale par le pré-verdissement*.
- ☺ Choisir les nouvelles plantations parmi les essences locales.
- ☺ Utiliser des essences variées favorisant ainsi la biodiversité (éviter par exemple les haies mono-spécifiques).



Haies, alignements, arbres isolés mais également bois, bosquets, vergers sont autant de structures végétales pouvant permettre une meilleure intégration des bâtiments.

*Nota : Le pré-verdissement consiste à réaliser les plantations avant la construction des bâtiments, pour créer un cadre végétal propice à l'intégration. Cette technique est parfois utilisée pour les opérations d'ensemble (lotissements...).

S'appuyer sur des murs de clôture ou en créer

Le mur de clôture en pierre (moellons de grès appareillé traditionnellement) constitue un élément important de l'identité locale du Parc.

Lorsqu'il préexiste sur le site, il est à préserver car il favorise l'intégration des nouvelles constructions en offrant un seuil visuel bâti.

Les murs existants peuvent aussi servir de gabarit pour déterminer les proportions des nouveaux murs à créer, ou être prolongés pour accompagner de nouveaux ensembles bâtis.

Ils peuvent également permettre d'y adosser un pignon ou d'y intégrer un garage.

- ☺ Préserver les murs de clôtures préexistants sur le site et les intégrer au projet architectural.
- ☺ Réaliser des nouveaux murs de clôture dans le but de créer un lien entre construction récente et bâti traditionnel : formes simples, de préférence en pierre, ou enduits.



Dans cette rue, l'enchaînement des murs et l'alignement des constructions renforcent l'unité du bâti même si chaque maison a ses spécificités. La simplicité et la sobriété caractérisent les murs anciens.



Le garage et sa porte constituent parfois des éléments difficiles à intégrer : le recours au mur traditionnel offre ici une réponse adaptée à la question de l'insertion dans le contexte bâti.



Les murs peuvent être accompagnés de végétation : la plantation d'iris, de roses trémières, de rosiers orne le pied des murs, elle adoucit le minéral.

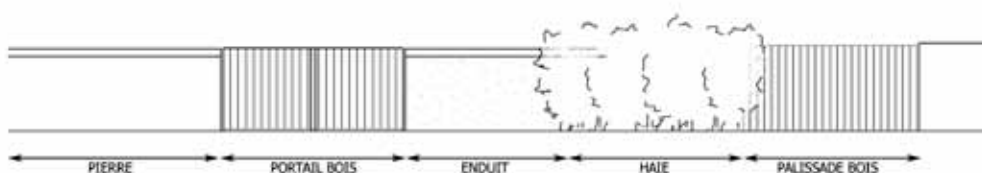


Quand la configuration du terrain le permet, l'absence de clôture est préférable à l'introduction dans le paysage d'un nouvel élément sans rapport avec l'environnement immédiat.

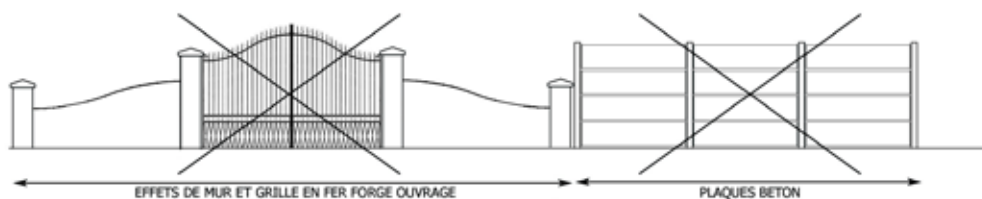


Les huisseries, portes et portillons sont réalisées simplement, avec des lignes droites et des formes rectangulaires, en bois ou en métal. Les menuiseries courbes sont à éviter.

À préférer



À éviter



Nota : Une notice de projet architectural doit être jointe au Permis de Construire. Elle doit notamment préciser « le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain » (art R431-8 du code de l'urbanisme). Cette disposition est primordiale afin d'assurer une bonne cohérence entre le bâtiment principal et ses clôtures.

Intégrer les espaces libres dès la conception

Les espaces libres sont des espaces non-bâti : jardins pour les habitations, aires de stationnement, aire de stockage pour les bâtiments d'activité.

Ces espaces participent à la qualité du projet.

😊 Apporter un soin particulier aux espaces libres en les réalisant conjointement aux constructions, dès la conception du projet.

B Le choix des matériaux

LES MATÉRIAUX DE TOITURE

La couleur de la toiture participe à l'intégration du bâti dans son environnement. **Son impact visuel reste important à l'échelle d'un bâtiment comme à l'échelle du paysage.**

😊 La couleur doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour.

😞 Éviter au maximum les couleurs orangées trop colorées et impactantes.

😊 Pour les habitations, privilégier les tuiles en argile.

😊 L'ardoise est également préconisée lorsqu'elle est déjà présente dans l'environnement proche du projet.



Les tuiles petites, moulées, sont caractéristiques des toitures du Gâtinais français.

😊 Pour les nouveaux locaux d'activités et bâtiments agricoles il est possible d'utiliser de la tôle, mais veiller à choisir une finition mate et des couleurs sombres.



Une finition brillante réfléchit la lumière et contraste trop fortement avec le paysage environnant.

😊 Les toitures végétales ou toits végétalisés protègent les bâtiments de la chaleur estivale.

😊 Les toitures végétales favorisent l'intégration des constructions nouvelles.



Toit végétalisé sur une maison d'habitation contemporaine.

L'ENVELOPPE : LES ENDUITS, LES PEINTURES, LES BARDAGES**Les enduits**

L'aspect d'une façade est déterminé par sa couleur mais aussi par sa finition. La texture modifie la perception d'une même couleur.

- 😊 Préconiser des finitions matiérées comme les enduits talochés ou grattés. Selon leur relief, la couleur est plus ou moins assombrie.
- 😊 Préférer les enduits à la chaux associés aux sables locaux afin de faire écho aux couleurs de paysage :
 - Teinte ocre marron au nord et à l'ouest
 - Teinte claires au sud (sable de Fontainebleau)
- 😊 Associer au chanvre local, l'enduit participe à une amélioration sensible de l'isolation du bâti.



Nota : Aussi bien en rénovation qu'en construction écologique, les enduits à la chaux favorisent la qualité de l'air intérieur du bâti en laissant migrer la vapeur d'eau à travers les murs.

Les peintures

La peinture est utilisée principalement dans les menuiseries.

- 😊 Pour les peintures comme pour les lasures, privilégier une finition mate en écho aux matériaux du bâti.

**Les bardages bois**

Avec le temps, le bois non traité peut prendre des teintes argentées qui varient en fonction de l'essence du bois choisie et de son exposition.

Dès lors, à l'état brut, le bois assure une bonne intégration de la construction nouvelle.

Selon la largeur des lattes et leur disposition, il offre de multiples possibilités.



- 😊 Lissé à l'état naturel, le bois devient gris et offre un parfait écho aux couleurs grisées du bâti traditionnel apportées par le grès.
- 😊 Il est préconisé d'utiliser des essences de bois locales et naturellement imputrescibles (châtaignier, robinier, chêne, aulne).
- 😊 Utiliser du bois issu de forêts gérées durablement (PEFC...).
- 😊 Si un produit de finition doit être appliqué, veillez à obtenir un résultat mat.



Nota : Si le traitement du bois est nécessaire, il est recommandé de choisir un traitement naturel avec une huile ou une lasure en respectant les couleurs de la palette des bardages (voir ci après).

Exemples de bâti contemporain en bois



Maison d'habitation à Milly-la-Forêt



Chamarande, rythme créé en façade dû au relief apporté par l'assemblage des lattes

Les bardages métalliques

Le bardage métallique ou la tôle sont des matériaux économiques, modulables et recyclables.

Bien posés et avec des teintes adaptées, ils deviennent des matériaux esthétiques.

😊 Par des jeux de trame, créer un motif afin d'animer la façade.

😊 Veiller à n'utiliser que des **finitions mates**. Les finitions brillantes créent des reflets clairs et contrastés tranchant trop fortement dans le paysages.



L'ASSOCIATION DE DIFFÉRENTS MATÉRIAUX

Les matériaux contemporains offrent une palette étendue alliant des enduits fins grattés talochés aux riches variétés du bois.

😊 En façade, lorsqu'on souhaite utiliser plusieurs types de matériaux, il est conseillé d'associer des harmonies en contraste doux ou en tons sur ton (voir glossaire ci-après).



Le bardage bois et la façade ancienne en pierres forment une association de qualité.

La partie maçonnée offre un jeu de textures tout en restant en ton sur ton avec le bardage.



708010



807005



Exemple de réalisation hors Parc

C Le choix des couleurs

Le référencement des couleurs reste un exercice délicat : un échantillon de couleur ne rend compte ni du matériau choisi, ni de sa texture ou des différents éclairages qu'il subit selon la saison ou les heures de la journée. Il constitue donc une moyenne de référence.

Le conseil d'un homme de l'art ou d'un technicien restent donc toujours d'une grande utilité pour adapter ces tons à une réalité bâtie : matériaux à utiliser, cohérence des tons sur une même façade, rapports avec les constructions avoisinantes. À ce titre, l'architecte du Parc peut vous accompagner.

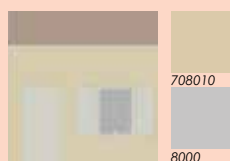
GLOSSAIRE

L'HARMONIE

Association de deux ou plusieurs teintes en vue d'obtenir un ensemble équilibré.

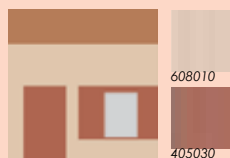
LE CAMAÏEU*

Harmonie de couleur à l'intérieur d'un même domaine chromatique.



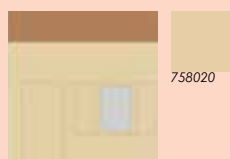
LE CONTRASTE*

Écart visuel important entre deux couleurs.



LE TON SUR TON*

Association de différents aspects de surface (texturé, lisse, mat...) avec une même teinte.



UN SCHEMA DE COLORATION

Définition d'une harmonie de couleurs à l'échelle d'une façade, d'une rue, d'une ville.

LA CLARTÉ OU LA LUMINOSITÉ

Définition d'une teinte par rapport à sa clarté qualifiée par sa teneur en noir ou en blanc.

LE NUANCIER FABRIQUANT

Conçu par de nombreux industriels, il présente un répertoire de teintes liées à un produit commercialisé par l'entreprise. En général il représente un nombre assez limité de teintes.

LE NUANCIER GÉNÉRIQUE : désigne un répertoire de teintes et de nuances standardisées comme le RAL® ou le NCS®. Chaque couleur est reproduite sur un support papier, accompagnée d'un code identifiant unique.

LE PAYSAGE ET LE BÂTI, OUTILS DE RÉFÉRENCE

L'environnement d'un projet, qu'il soit naturel ou bâti, **donne les repères à suivre** quant au choix des couleurs.

Pour choisir la clarté de la couleur

Afin de ne pas choisir une teinte trop claire ou trop foncée, un outil : l'échelle de gris.

Elle permet de mesurer la clarté de n'importe quelle surface colorée, avec une bonne précision.

En effet, selon le contexte dans lequel elle est placée, une teinte peut nous apparaître plus ou moins foncée.

Le choix de la clarté : l'échelle de gris



Indice de valeur de la couleur de la **façade** : le clair.



Indice de valeur du **fond de scène paysager** : le foncé.

Pour les façades nouvelles, on préférera un indice de valeur proche de celui du fond de scène ou de l'environnement immédiat : ici le foncé.

* Toutes les teintes sont issues du nuancier RAL Design.

Pour choisir la teinte de la couleur...

... dans un environnement principalement végétal, pour l'habitat comme pour les bâtiments de grand volume

😊 Opter pour des couleurs de façades grises colorées ou foncées (pour les bâtiments de grand volume), qui se fondent et créent un écho aux couleurs permanentes du paysage telles que les couleurs d'écorces, de végétaux et diverses nuances de terre.

😞 Éviter les façades trop claires, elles sont en rupture avec le paysage et rendent les constructions plus imposantes et plus voyantes.

Le choix de la teinte dans un environnement principalement végétal



... dans un environnement principalement bâti, pour l'habitat comme pour les bâtiments de grand volume

😊 Opter pour des couleurs de façades grises colorées en écho aux couleurs des matériaux locaux avec une finition mate.

😞 Éviter les couleurs de façades trop claires ou au contraire trop foncées. Elles ont un impact visuel trop fort et créent une rupture dans l'homogénéité caractéristique des bourgs. Elles sont en rupture avec la dominante des couleurs du bâti traditionnel du Parc.

Le choix de la teinte dans un environnement principalement bâti



Relevé des teintes et matériaux présents sur le site



LES PALETTES

La belle harmonie de couleurs et de matière rencontrée sur le bâti traditionnel tend à s'estomper en raison de la grande diversité des produits disponibles, de la perte de savoir faire lié au bâti ancien, et plus généralement, d'une banalisation et d'une standardisation dans l'acte de construire.

Dans le cadre de ses missions pour renforcer la qualité architecturale et préserver son patrimoine, le Parc a souhaité se doter d'un outil pratique à destination d'un large public.

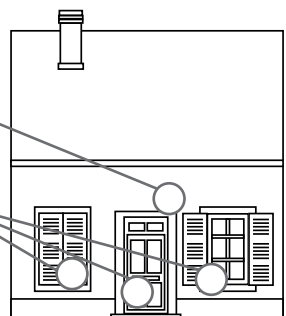
Ces palettes mettent à disposition des gammes de couleurs non exhaustives en accord avec les tonalités générales du territoire et les différents matériaux présents. Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits*.

Pour les enduits

Les couleurs de façade

	référence couleurs	
Les clairs ▶		
	609005	759010
	référence nuancier*	
La teinte 9000 est ▶ uniquement réservée aux encadrements de fenêtre		
	9000	808020
	809010	809010
Les gris colorés ▶		
	608010	758020
	708010	608020
	808010	808010
Les foncés ▶		
	607010	607020
	757020	757020

Pour les menuiseries



Les tons chauds	Les tons verts froids	Les gris colorés
608010	1407010	8000
405030	1508010	2607005
404020	1606015	2505015
304030		
403010		
203040		

Pour les bardages des bâtiments de grands volumes (activités...)

Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
						755010
						803010

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées aux bardages des bâtiments d'activité dans un environnement bâti

*Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

CRÉER UNE HARMONIE COLORÉE

À l'échelle de la rue, pour une habitation

Exemple d'harmonie contrastée de tons chauds



Contraste fort entre la couleur de la façade et la couleur des volets et des portes.

Exemple d'harmonie contrastée de tons chauds/froids



Contraste doux entre la couleur de la façade (ton chaud) et la couleur des volets et des portes (ton froid).

À l'échelle du paysage, pour les bâtiments de grand volume

Les tons grisés s'intègrent parfaitement au paysage environnant rappelant des tons de pierre locale ou de bois naturels peu colorés. De la même manière, le ton brun foncé, plus dense, s'intègre bien à un fond de scène paysager en faisant écho aux couleurs permanentes du paysage.

Se référer au minéral



Exemple d'harmonie peu contrastée avec une couleur grisée en écho aux couleurs de la terre.

Se référer au végétal



Exemple d'harmonie complémentaire avec une couleur foncée en écho aux couleurs du végétal.

CHOISIR UNE COULEUR EN 4 ÉTAPES

1 Identifier le type d'environnement, à partir des vues principales depuis l'espace public :

Le bâtiment bénéficiera-t-il d'un fond de scène?

Ce fond de scène est-il principalement végétal ou bâti ?

Pour définir le fond de scène, on considérera le point de vue le plus regardé comme référent.

2 Choisir la clarté de la teinte à l'aide d'une échelle de gris.

3 Choisir une ou plusieurs couleurs pour la façade :

dans la palette correspondant aux enduits,

dans la palette correspondant aux bardages.

4 Créer une harmonie à l'échelle de la façade rue

en suivant les principes ci-dessus

Nota : pour plus de précisions, des nuanciers RAL ainsi qu'une étude de coloration du bâti sont disponibles au Parc naturel régional du Gâtinais français.

D Zoom sur les bâtiments agricoles

L'identité rurale des paysages du Gâtinais français repose aussi sur le caractère de son bâti agricole.

Sur les plateaux et plus généralement dans les espaces ouverts en dehors des bourgs, le bâti agricole traditionnel est organisé en corps de ferme. Ces fermes traditionnelles généralement très imposantes, isolées ou insérées dans le tissu urbanisé des villages, constituent des ensembles de très belle qualité.

Aujourd'hui l'évolution des techniques agricoles associée à la recherche d'économie, amènent le monde agricole à produire des bâtiments fonctionnels généralement en bardage métallique pouvant être accompagné, dans certain cas, d'une habitation.

Parfois isolés ou intégrés au siège d'exploitation, ces hangars de grande taille ont un impact considérable sur les paysages du Parc. **Pour ces bâtiments de grands volumes, la capacité d'intégration dépend autant du choix du site que de l'organisation des différents bâtiments entre eux.**

Enfin, le choix du couple « matériau/couleur », en fonction du contexte, achève de parfaire l'intégration de ces bâtiments.



Les bâtiments agricoles contribuent à la constitution des identités locales et représentent un patrimoine architectural reconnu au sein du Parc naturel régional du Gâtinais français.

DU CHOIX DU SITE AU PROJET ARCHITECTURAL

Le choix d'un site propice à l'intégration

A proximité de bâtiments existants,

le projet doit rechercher une cohérence à travers notamment les implantations, les volumétries, les matériaux et les couleurs.



Isolé,

le projet doit composer avec les éléments dominants du paysage pour créer seul cette capacité d'intégration.



Les fonds de scène,

boisés ou bâtis, favorisent l'intégration d'une future construction.



La prise en compte du relief naturel

du territoire est un facteur majeur d'intégration.



Nota : le projet doit être conforme aux différentes réglementations d'urbanisme en vigueur. Si les zones agricoles ne sont pas précisément réglementées, notamment dans les PLU, certains bâtiments, de par leur implantation ou leur hauteur importante, peuvent être difficiles à intégrer dans leur environnement.

Le projet architectural

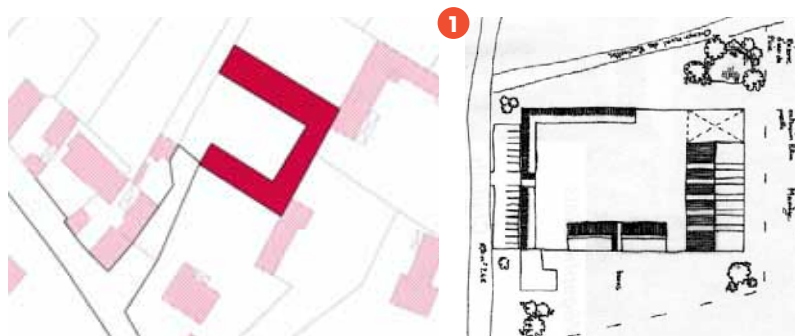
Le bâti agricole traditionnel, organisé en corps de ferme traduit une volonté d'économiser l'espace et d'optimiser la température intérieure des bâtiments en limitant les déperditions de chaleur et en se protégeant des vents. Ces corps de ferme ont déterminés l'organisation spatiale du territoire : placés à des endroits stratégiques dans le maillage des voies de desserte, ils contrôlaient les passages. Aujourd'hui ils offrent leurs caractéristiques aux perspectives offertes par les voies de circulation.

Même si l'activité agricole a évolué, les nouveaux bâtiments peuvent s'inspirer des caractéristiques principales des fermes traditionnelles (volumes, implantation...).

Réaliser un projet d'ensemble

- ☺ Rechercher la compacité entre les différents bâtiments (hangar de stockage, bâtiment d'élevage, locaux annexe, habitations s'il y a lieu...). **1**
- ☺ Rechercher une cohérence en termes de volumes, de matériaux et de couleurs entre tous les bâtiments
- ☺ Participer à l'intégration de l'ensemble, en proposant des bâtiments pouvant être adossés à un mur de clôture ou à un filtre végétal. **2**

Nota: selon l'article R123-7 du code de l'urbanisme, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans les zones agricoles du PLU.



Corps de ferme intégré dans un village.

Projet de centre équestre autour d'une cour.



Dessiner des volumes simples et continus

- ☺ Favoriser la création de volumes simples, lisibles et horizontaux dans la continuité de l'architecture locale.
- ☺ Intégrée au projet d'ensemble, la maison d'habitation forme un tout avec les autres bâtiments faisant écho aux corps de ferme traditionnels.



Intégrer les panneaux solaires sur les toitures

- ☺ Composer leur implantation en lien direct avec le dessin de la façade. **1**
- ☺ Exploiter la totalité du pan de toiture. **2**
- ☺ Favoriser l'implantation dans la partie basse de la toiture. **3**



Nota: parallèlement à ces recommandations, le choix d'un aspect mat pour les panneaux solaires favorise leur intégration architecturale.

Les abords, part intégrante du projet

Le végétal

- ☺ Conserver le plus possible les trames végétales existantes sur le site : bosquets, haies, alignements, vergers, arbres isolés.
- ☺ La plantation de nouvelles structures végétales en accompagnement du bâti agricole est utile, mais nécessite de la patience pour percevoir l'efficacité de la réalisation.
- ☺ Les essences locales sont à privilégier.



☹ *Le dessin rigide de la jeune haie de conifères souligne plus qu'elle ne dissimule le bâtiment agricole se trouvant à l'arrière.*

☺ *En revanche, la haie libre existante accompagne le corps de ferme et remplit d'autres fonctions très utiles, en plus de l'intégration paysagère : elle participe à la biodiversité et elle prévient l'érosion des sols.*

Les espaces libres

- ☺ Intégrer les espaces de stockage à proximité des bâtiments dans les parties du site peu visibles depuis le domaine public.
- ☺ Minimiser l'imperméabilisation des sols en utilisant des revêtements perméables.



Les murs de clôture

- ☺ Chercher à créer une continuité avec les constructions mitoyennes.
- ☺ Si ils existent, composer avec les murs de clôture préexistants (matériaux, hauteur, couleur) en cherchant à créer une continuité avec le bâti.



LE CHOIX DES MATÉRIAUX

Les matériaux de toiture

La couleur de la toiture participe à l'intégration du bâti dans son environnement. Son impact visuel reste important à l'échelle d'un bâtiment et à l'échelle du paysage.

😊 Pour les bâtiments agricoles la tôle est à utiliser avec des couleurs sombres et si possible en ton sur ton avec la couleur de la façade.

😊 Favoriser la finition mate.



L'enveloppe : les bardages, les enduits, les peintures

Les bardages métalliques

😊 Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teinte entre le soubassement et le bardage) participe mieux à l'insertion des volumes et du paysage.



Les bardages bois

😊 Écologiques, durables et d'une grande qualité d'ambiance, les bâtiments en bois permettent aux agriculteurs d'agir directement sur la construction des paysages de demain.

😊 Les propriétés isolantes du bois assurent un confort thermique élevé.



Nota : Les bardages ne doivent pas être posés prêt du sol sous peine de les voir pourrir. Un soubassement enduit assurera sa pérennité.

Les enduits

😊 Préconiser des finitions talochés ou grattés. Selon leur relief, la couleur est plus ou moins assombrie.

😊 Préférer les enduits à la chaux associés aux sables locaux afin de faire écho aux couleurs de paysage.

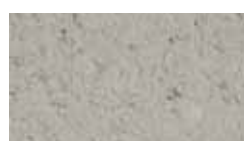
Aussi bien en rénovation qu'en construction écologique, ces enduits favorisent la qualité de l'air intérieur du bâti en laissant migrer la vapeur d'eau à travers les murs.



708010



Finition talochée



Finition grattée



Enduit chaux-chanvre

Les peintures

- 😊 Pour les peintures comme pour les lasures, privilégier une finition mate en écho aux matériaux du bâti traditionnel.



Association de différents matériaux

Les exemples d'associations de matériaux :

- 😊 En façade, lorsqu'on associe plusieurs matériaux (bois, métal...) , il est conseillé de travailler des harmonies en contraste doux ou en ton sur ton (cf glossaire).

Composer avec les effets de trame des matériaux.



Ce bâtiment présente un ensemble cohérent associant un bardage en métal attenant à une ancienne grange en bois. Le nouveau bâtiment s'intègre grâce à l'harmonie en camaïeu entre la couleur du bois et celle du bardage.

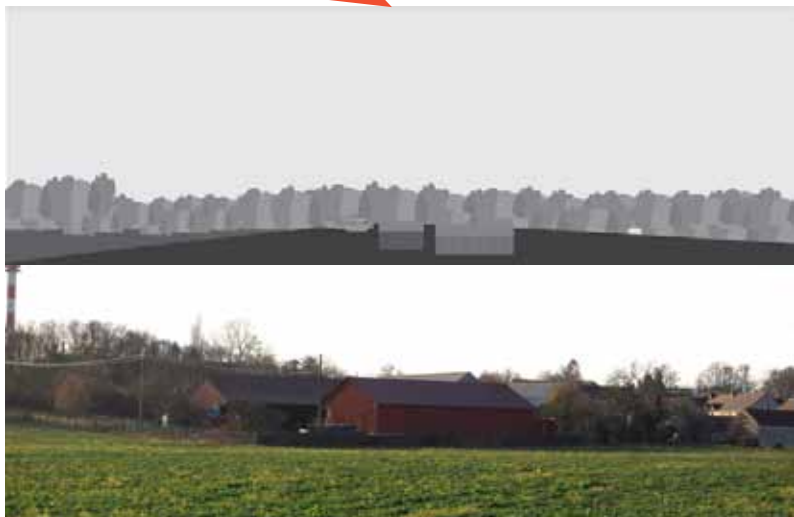
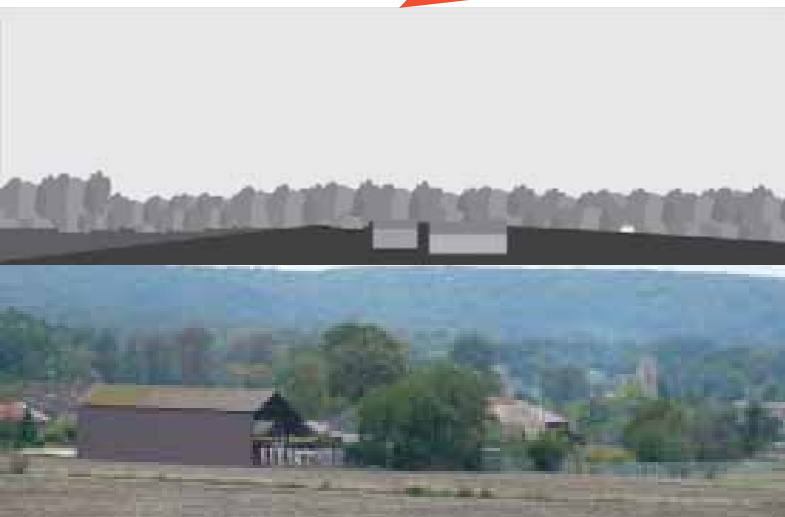
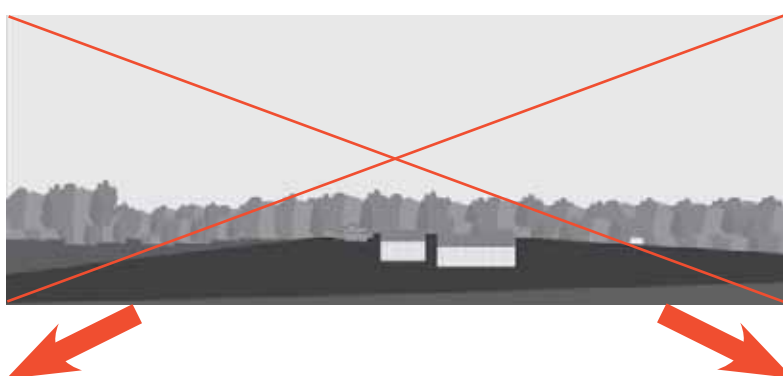
LE CHOIX DES COULEURS

Le paysage et le bâti, outils de référence

L'environnement d'un projet, qu'il soit naturel ou bâti, donne les repères à suivre quant au choix des couleurs.

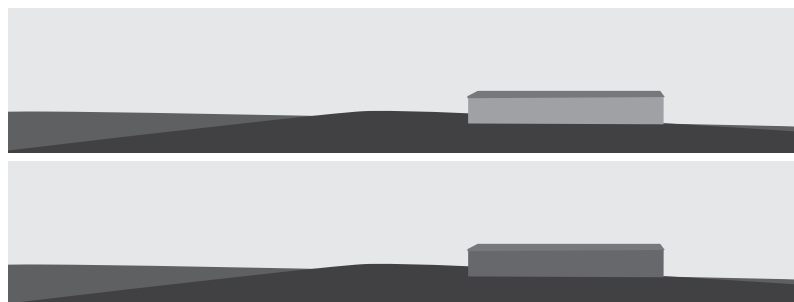
Dans un environnement principalement végétal

- 😊 Pour les bâtiments de grand volume, opter pour des couleurs de façade d'une teinte grise colorées ou foncées qui se fondent et créent un écho aux couleurs permanentes du paysage.
- 😞 Éviter les façades trop claires, elles sont en rupture avec le paysage et rendent les constructions plus imposantes et plus voyantes.



Dans un paysage ouvert

😊 Sur plateau, opter pour des couleurs de façades gris colorés ou foncées qui se fondent et créent un écho aux couleurs permanentes du paysage.



Dans un environnement principalement bâti

Les exemples d'associations de matériaux :

😊 Opter pour des couleurs de façades gris colorés en écho aux couleurs des matériaux locaux avec une finition mate.



Créer une harmonie colorée

Exemple d'une harmonie à l'échelle du paysage

Avec un choix de couleurs adaptées au site, le bardage métallique à la finition mate, permet une bonne intégration des hangars agricoles dans leur environnement.



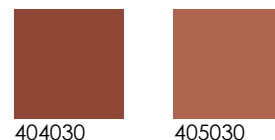
Le bardage rouge foncé crée un écho aux couleurs minérales de la terre.

Exemple d'une harmonie à l'échelle de la façade

La couleur des portes, volets, ferronneries et menuiseries viennent ponctuer l'ensemble tout en étant en harmonie avec la teinte choisie pour la façade.



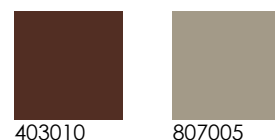
Harmonie en camaïeu de tons chauds.



Le bardage beige grisé, peu coloré crée un écho aux couleurs végétales du paysage.



Harmonie contrastée.



LES PALETTES

Ces palettes mettent à disposition des gammes de couleurs non exhaustives en accord avec les tonalités générales du territoire et les différents matériaux présents.

Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits.

Pour les bardages

Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

Pour les parties enduites

	référence couleurs		
Les clairs			
	référence nuancier* 609005	759010	
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre			
	9000	808020	
		809010	
Les gris colorés			
	608010	758020	
	708010	608020	808010
Les foncés			
	607010	607020	757020

Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

E Quelques exemples

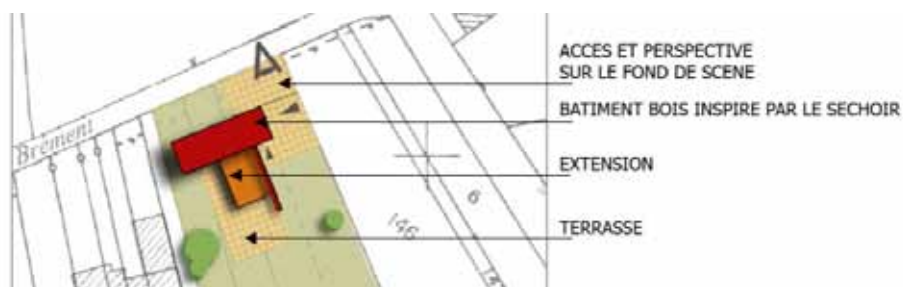
Issus des études de cas sur six communes du Parc.

UN HABITAT BOIS À L'IMAGE DU GÂTINAIS FRANÇAIS

L'étude du site et de son environnement

Le site d'implantation est une parcelle libre entourée de constructions de type pavillonnaire de différentes époques. Un ancien séchoir en bois se situe à proximité.

Il peut être intéressant de s'appuyer sur le séchoir pour créer un bâtiment contemporain en lien avec son territoire.



Cette habitation individuelle en bois s'inspire du volume simple des séchoirs.

La façade sud largement ouverte sur le jardin permet d'optimiser les apports solaires passifs. L'implantation permet de dégager un accès large qui ouvre une vue sur le paysage.

Le projet architectural allie simplicité et modernité par l'ajout de volumes simples et de matériaux associés.

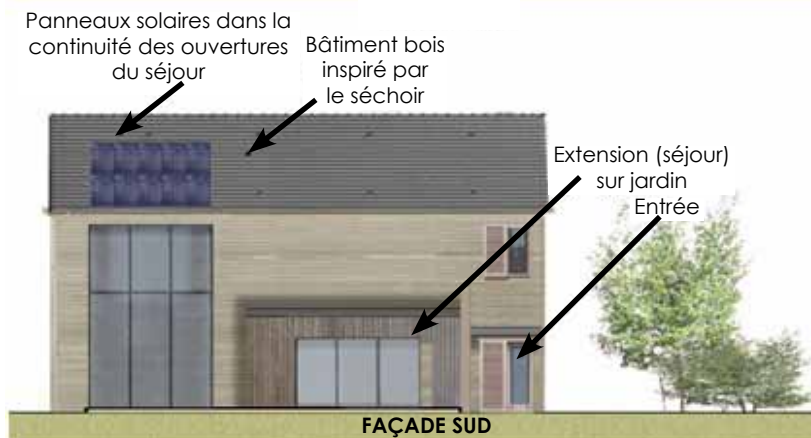
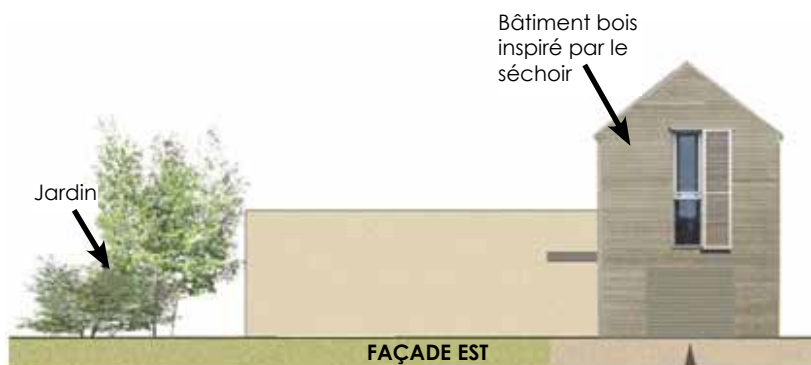
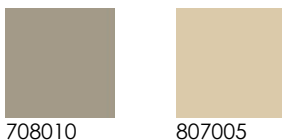
Les panneaux solaires s'intègrent dans la continuité des lignes d'ouvertures de la façade.

Proposition de coloration

En façade, l'harmonie proposée est un camaïeu de tons chauds entre la partie enduite et le bardage. Elle offre un contraste doux avec la dominante de bois d'origine du séchoir.

Le ton grisé de l'enduit fait écho aux nuances grisées des tons naturels du bois favorisant l'intégration de l'extension contemporaine.

Harmonie générale en camaïeu de tons chauds entre l'enduit et le bardage bois.



ENSEMBLE D'UN HANGAR AGRICOLE ET D'UNE MAISON D'HABITATION

Le site d'implantation est une parcelle libre située en entrée de bourg, contigu à un bâtiment agricole existant.

Le projet architectural

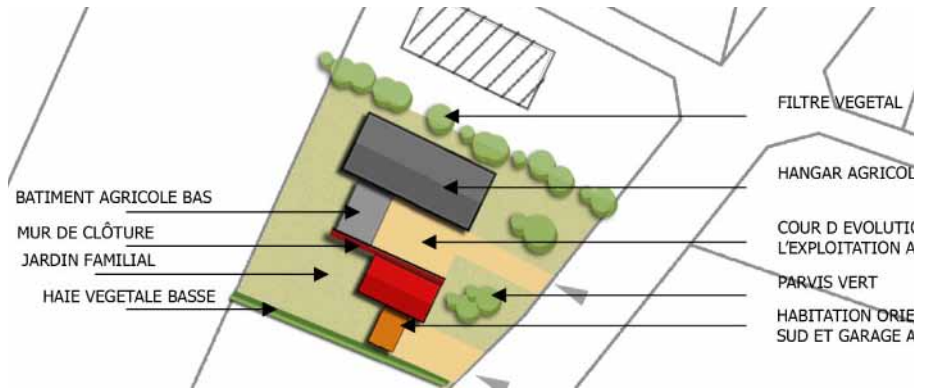
Un mur de clôture délimite la partie habitation de la partie dédiée à l'exploitation agricole.

Il marque une première limite visuelle dans la perception lointaine.

Un second bâtiment agricole bas relie le hangar à la clôture.

Ces deux bâtiments forment un ensemble architectural cohérent organisé autour d'une cour centrale de distribution.

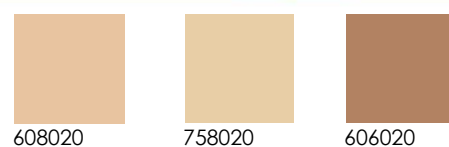
La haie existante entre les deux hangars agricoles peut être doublée pour assurer plus rapidement sa fonction de filtre végétal distinguant les deux ensembles.



Proposition de coloration

L'ensemble allie une partie enduite (mur et maison), un bardage en bois et un bardage en métal permettant de travailler des variations de nuances en camaïeu de tons chauds d'un matériau à l'autre.

Ces harmonies restent stables tout en étant variées.



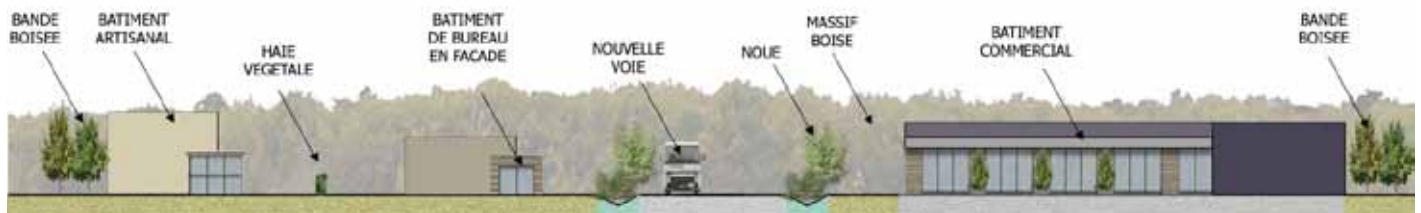
LE BÂTI D'ACTIVITÉ

L'étude du site et de son environnement

L'environnement de ce projet est essentiellement végétal avec un fond de scène boisé. Les bâtiments situés dans un paysage ouvert sont visibles depuis la plaine.

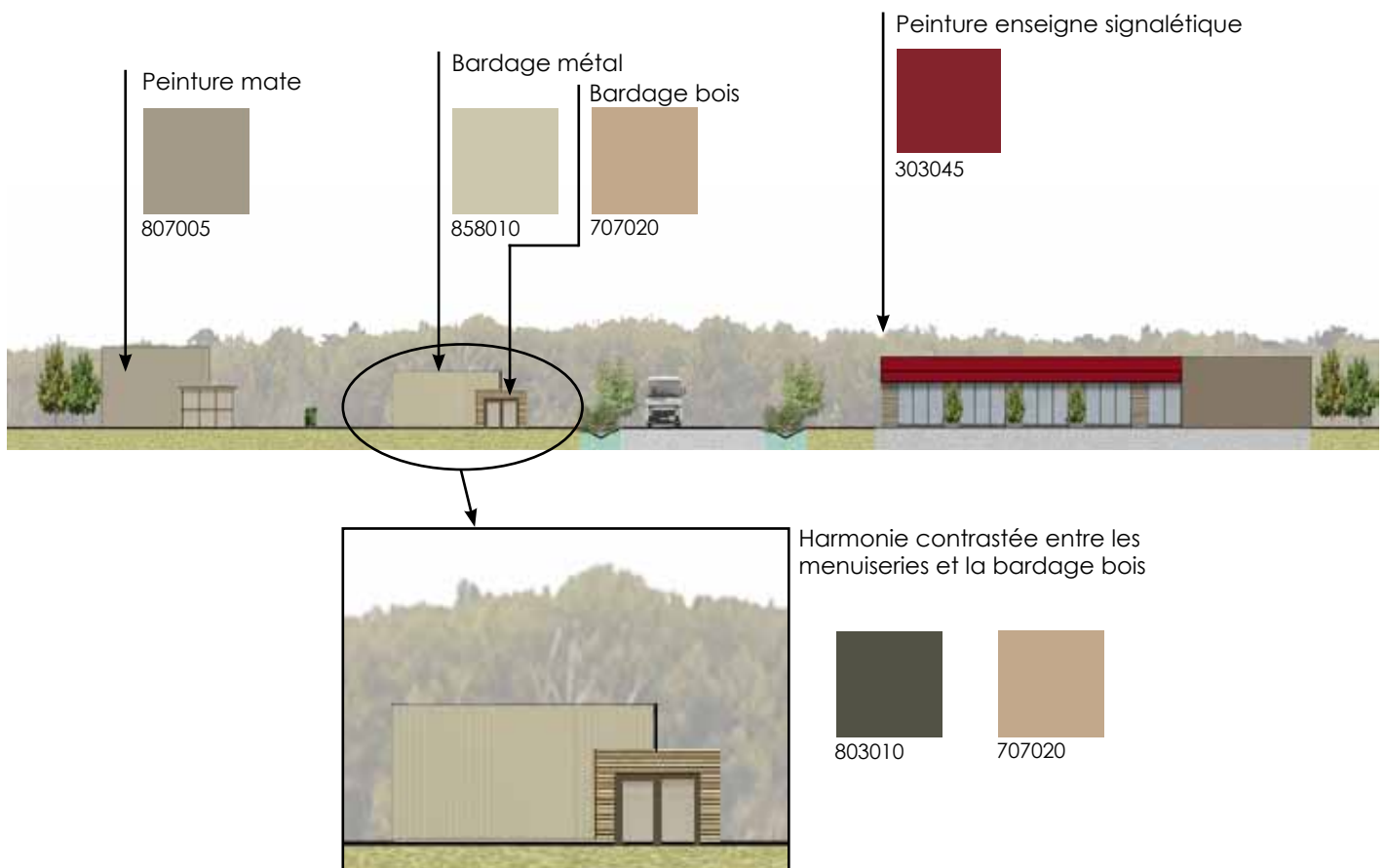
Une attention particulière doit être apportée aux moyens d'intégrer les nouveaux bâtiments par des aménagements réalisés en amont et par le choix des couleurs.

D'autre part, il est important pour les bâtiments d'activité de minimiser l'impact disgracieux de la signalétique et des enseignes commerciales en général.



Proposition de coloration

Créer une harmonie générale en contraste doux pour l'ensemble des façades.



Projets réalisés

Exemples de réalisations dans le Parc naturel régional du Gâtinais français



Logements groupés à Boissise-le-Roi



À Courances, intégration de maisons individuelles dans un tissu rural ancien



Ateliers techniques à Milly-la-Forêt



Ateliers pour artisans à Prunay-sur-Essonne

Exemples de réalisations hors Parc



Une habitation à Stuttgart




Un centre de diagnostic équin dans le Calvados



Une bergerie dans le Vaucluse

F Des outils à dispositions des élus

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE



C'est le document de référence sur la base duquel tout projet de construction sera instruit. Il est donc crucial que le PLU intègre correctement l'enjeu de l'intégration des nouvelles constructions.

Il peut pour cela comporter des règles ou recommandations quant aux formes, volumes, et couleurs des constructions.

Le PLU est constitué de différentes pièces :

- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, véritable colonne vertébrale du PLU, peut affirmer une vigilance particulière à avoir sur l'intégration de nouveaux bâtiments dans certains secteurs de la commune, notamment en raison de la qualité des paysages bâtis ou naturels ;
- les **orientations d'aménagement** sont facultatives mais parfois très utiles pour encadrer et fixer des intentions d'aménagement pour les secteurs à enjeux (nouvelles zones à urbaniser par exemple). Lorsqu'elles existent, elles sont opposables aux permis de construire. Elles peuvent par exemple imposer des principes d'alignement, de plantation... ;
- le **document graphique (zonage)** détermine l'occupation des sols des différentes parties de la commune (urbaines, naturelles, agricoles, à urbaniser).



Le PLU offre de nombreuses possibilités aux communes, par exemple :

pour limiter les constructions agricoles isolées qui s'intégreraient mal au paysage, le zonage peut affirmer la qualité paysagère de certains secteurs agricoles et les inscrire en zone naturelle. Des éléments de patrimoine bâti (murs en pierre, lavoirs...) ou paysagers (arbres remarquables, alignements de fruitiers, cônes de vue...) peuvent être repérés et soumis à déclaration pour toute modification de leur aspect (article L-123-1-7 du code de l'urbanisme). Ces éléments peuvent participer à la composition d'un projet et peuvent faciliter son intégration. L'utilisation de cet article permet également de sensibiliser le propriétaire et de lui faire prendre conscience de l'importance de son mur ou de son arbre au sein du paysage de la commune.

- le **règlement** détermine les règles de constructibilité d'un terrain. Les communes peuvent utiliser tout ou partie des 14 articles qui le composent pour assurer la qualité des constructions et leur bonne intégration. Certains principes énoncés dans ce guide peuvent y figurer ;

Par exemple :

Pour **affirmer le rapport au mitoyen**, les articles 6 et 7 du PLU (implantations par rapport aux limites) peuvent imposer l'implantation à l'alignement ou en limite séparative.

Pour **préserver le gabarit moyen et la cohérence des hauteurs à l'échelle d'une rue**, l'article 10 (hauteur maximum) du PLU peut fixer un gabarit ou une hauteur maximale.

Pour **assurer une composition architecturale cohérente**, l'article 11 (aspect extérieur) peut traduire le rapport entre la composition des façades et celle des toitures ou indiquer des couleurs à respecter. Il peut également **encadrer l'intégration des panneaux solaires** en donnant des règles concernant la position au sein de la couverture et l'aspect de ces éléments techniques.

Notons qu'en application de la loi du 12 juillet 2010 (Grenelle II), il est désormais impossible de s'opposer à l'installation de « dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable » sauf si le projet se situe en secteur protégé (site classé ou inscrit, périmètre de monument historique...) ou si la commune a préalablement délimité un ou des périmètres nécessitant une protection du patrimoine particulière par délibération et après avis de l'ABF.

Pour **accompagner l'intégration des bâtiments par un filtre végétal**, l'article 13 (espaces libres et plantations) peut fixer des règles de plantation sur les espaces libres, comme les aires de stationnement ou de stockage ;

Nota : Pour illustrer et faciliter la compréhension d'une règle du PLU, le règlement peut intégrer au sein des différents articles (ou dans les annexes) des schémas explicatifs plus compréhensibles par le grand public ;

- enfin, la commune a la possibilité de mettre en place une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)**, futures Aires de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour les secteurs bâtis de la commune présentant des enjeux patrimoniaux majeurs.

En complément des documents d'urbanisme, d'autres moyens peuvent être utilisés, notamment pour accompagner et sensibiliser les porteurs de projet :

- les documents d'accompagnement et de sensibilisation ;
- la rédaction de cahiers de préconisations spécifiques à un quartier ou à une opération d'aménagement ;
- dans le cas d'un lotissement, la rédaction de cahiers de cession de lot ou d'un règlement reprenant des recommandations issues de ce guide ;
- la mise en place de missions d'architectes conseils permettant d'accompagner les pétitionnaires dans la démarche de projet (au niveau de la commune, d'une ZAC) ;
- l'insertion d'extraits du présent guide ainsi que l'étude des colorations du bâti sur le territoire dans les bulletins municipaux et sites internet.

G Des outils à dispositions des habitants

PORTEURS DE PROJET: LES DÉMARCHES

Pour tout type de construction, (habitat, bâtiment agricole ou d'activité), il est nécessaire de réaliser certaines démarches préalables afin de réaliser au mieux le projet.

1 Définir le projet.

Élaborer un programme fixant les besoins réels de la future construction, les perspectives d'évolution ainsi que les contraintes sanitaires et de sécurité s'il s'agit d'un bâtiment agricole ou d'activité.

Ce programme vous permettra de réaliser un premier estimatif en termes de dimension et de coûts des travaux.

2 Prendre connaissance des contraintes réglementaires.

Aller en mairie pour :

- retirer le règlement d'urbanisme de la commune (POS, PLU ou carte communale),
- demander s'il existe des contraintes, des servitudes ou des risques particuliers sur la commune (ZPPAUP, nécessite de permis de démolir, zones inondables, conduites diverses, zonage d'assainissement...).

3 Choisir un site compatible avec le projet, les différentes contraintes réglementaires et sa capacité à intégrer une nouvelle construction ou une extension de bâti existant.

Observer le contexte et identifier les potentiels d'intégration existants sur le ou les sites identifiés (relief, bâtiments, murs, végétation, fonds de scène...).

4 Élaborer le permis de construire.

Une fois toutes les réglementations et recommandations connues, vous pouvez traduire le projet en passant à l'étape de la conception architecturale.

Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme], son impact visuel ainsi que le traitement des accès, des abords et clôtures est demandé.

5 Réaliser les travaux de bâtiments et des abords conformément aux permis de construire déposé en mairie.

S'ENTOURER DE PROFESSIONNELS

Pour la définition de votre projet architectural et paysager, vous pouvez vous faire aider :

- par les Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement,
- par les services de l'État : la Direction Départementale des Territoires et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (pour les secteurs protégés au titre des monuments historiques),
- par le Parc naturel régional du Gâtinais français. **Un architecte conseil est présent à la maison du Parc (voir adresses utiles) du lundi au jeudi de 9h à 18h et le vendredi de 9h à 17h (sur rendez vous).**

Pour traduire vos besoins en bâtiments et faire réaliser le projet, vous pouvez vous faire aider :

- par un architecte. Il tiendra compte du coût du projet, des financements et aides possibles, du respect des réglementations, du choix des matériaux et des couleurs.

Recours à l'architecte

Le recours à un architecte (ou un agréé en architecture) n'est pas obligatoire si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 170 m² ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette, cumulée à la surface existante, n'excède pas 170 m² ;
- une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas 800 m² ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas 2 000 m².

En-dehors des cas décrits ci-dessus, vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction et pour présenter votre demande de permis de construire.





CONTACTS UTILES

Direction Départementale de Territoires (DDT) de l'Essonne

Cité administrative
Boulevard de France
91012 Évry cedex
Tél. : 01 60 76 32 00

Direction Départementale de Territoires (DDT) de Seine-et-Marne

288 rue Georges Clémenceau
ZI de Vaux-le-Pénil
77005 Melun cedex
Tél. : 01 60 56 71 71

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Essonne

1 boulevard de l'Écoute s'il pleut
91035 Évry
Tél. : 01 60 79 35 44
Fax : 01 60 78 45 81
caue91@caue91.asso.fr

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Seine-et-Marne

27 rue du Marché
77120 Coulommiers
Tél. : 01 64 03 30 62
Fax : 01 64 03 61 78
caue77@wanadoo.fr

Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France

2, avenue Jeanne d'Arc
BP 111
78153 Le Chesnay
Tél. : 01 39 23 42 00

Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne

418 rue Aristide Briand
77350 Le Mée-sur-Seine
Tél. : 01 64 39 62 52

Une autre vie s'invente ici

Maison du Parc

52 route de Corbeil
91590 Baulne
Tél. : 01 67 98 73 93
Fax : 01 64 98 71 90
info@parc-gatinais-francais.fr
www.parc-gatinais-francais.fr



Parc
naturel
régional
du Gâtinais français