

|                 |
|-----------------|
| <b>sommaire</b> |
|-----------------|

|                                                                                          |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b>                                           | <b><u>5</u></b>  |
| <b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u></b>                 | <b><u>15</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</u></b>                         | <b><u>15</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</u></b>                         | <b><u>28</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</u></b>                         | <b><u>41</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UECO</u></b>                       | <b><u>44</u></b> |
| <b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u></b>            | <b><u>51</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</u></b>                         | <b><u>51</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE</u></b>                        | <b><u>61</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUECO</u></b>                    | <b><u>65</u></b> |
| <b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</u></b>                | <b><u>66</u></b> |
| <b><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</u></b> | <b><u>76</u></b> |

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Grez-sur-Loing et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 mars 2002 et modifié le 25 juin 2010.

### ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

---

- a) Conformément à l'article R 111-1 du code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme restent en vigueur.
- b) Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
  - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiées par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
  - la loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1-4 ci-dessous :
- Article L 111-1-4 :
- « En dehors des espaces urbanisés de communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan d'Occupation des Sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »
- les dispositions prises en application du décret ministériel n° **2010-578 du 31 mai 2010 pour le classement des routes à grande circulation** et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement,
  - les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur
- c) Les dispositions prévues aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

### Les zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par des pointillés noir et repérées au plan par les indices suivants :

### LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R123-5 du code de l'urbanisme). Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

A Grez-sur-Loing, les zones urbaines (U) sont :

- UA     secteur du vieux bourg
- UB     secteur urbain résidentiel et pavillonnaire
- UX     secteur de l'autoroute A6
- Uéco   secteurs économiques existants

### LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites zones "AU" (pour les secteurs à dominante résidentiel) ou zones "AUéco" (pour les secteurs à dominante économique). Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU (ou AUéco) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme (Article R123-6 du code de l'urbanisme). Ces zones non ouvrables immédiatement sont dénommées « 2 AU » pour les zones résidentielles et « 2 AUéco » pour les zones économiques.

Dans le PLU de Grez-sur-Loing, il n'y a pas de zone 2 AU, zone dédiée à l'habitat et différée pour une ouverture ultérieure à l'urbanisation. En revanche, il existe une zone AU et une zone AUe toutes deux immédiatement ouvertes à l'urbanisation, car équipées, et une zone 2 AUéco, future zone économique, ouvrable ultérieurement car non encore équipée.

Les zones à urbaniser font l'objet des chapitres du titre III.

A Grez-sur-Loing, les zones à urbaniser (AU) sont :

- AU            nouveau secteur d'urbanisation à vocation principalement résidentielle
- AUe          nouveau secteur d'urbanisation à vocation d'équipement communal
- 2 AUéco     nouveau secteur à vocation économique

## LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (Article R123-7 du code de l'urbanisme). Ces zones font l'objet du chapitre du titre IV.

## LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (Article R123-8 du code de l'urbanisme). Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

### **Autres prescriptions réglementaires :**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre :

- Des espaces boisés classés (EBC) mentionnés au plan de zonage, auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et des autres législations et réglementations en vigueur les concernant (article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme) ;
- Des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- L'emprise des secteurs exposés à des risques naturels, notamment ceux en référence au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée du Loing.

### **Caractères des zones :**

Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

- La zone UA correspond à la partie « vieux bourg » du village. Elle s'organise principalement autour de la séquence ancienne composée de la rue du vieux Pont, de la rue Wilson, de la rue Victor Hugo, de la place de la République, de la place Jolivet, d'une section de la rue de Hulay, et d'une partie du Hameau de l'Auberge le long de la RD 607.

Elle comprend un sous-secteur UAh correspondant au Hameau de Hulay.

Peuvent y coexister généralement en ordre continu de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont faciles à intégrer dans la structure bâtie existante.

- La zone UB correspond aux parties plus récentes du village (secteurs résidentiels et pavillonnaires). Elle s'organise principalement en continuité du cœur historique (le prolongement Sud de la rue Wilson, le haut de la rue du Vieux Pont, la rue des Mazures, la rue de Hulay hors centre-bourg, la rue du Moulin du Roi, la rue des Fours, la rue des Cailloux, et au Nord du Vieux Bourg le lotissement de l'Epine). Elle comprend aussi, en grande partie, le Hameau de l'Auberge.

Peuvent coexister dans la zone UB de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont faciles à intégrer dans la structure bâtie existante, plutôt discontinuée.

Le sous-secteur UBx accueille des maisons d'habitations sur des terrains peu profonds ; y sont interdits les commerces, les activités artisanales et les hébergements hôteliers à l'exception des chambres d'hôtes.

La zone UB comprend aussi un sous-secteur UBcim correspondant au cimetière et à son extension.

Une trame de jardins est identifiée dans la zone UB (aux lieux dits *Les Fourneaux*, *Les Guillaume Denis*) pour préserver les fonds de jardin en contact avec les zones agricoles ou naturelles.

- La zone UX constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'autoroute A6 et il convient de confirmer cette vocation.
- La zone Uéco correspond aux secteurs existants à vocation économique. Elle comprend 3 sous-secteurs :
  - Uéco-a : secteur économique existant lié aux activités de production de granulat et de béton
  - Uéco-b : secteur économique existant lié à la distribution de carburant
  - Uéco-s : secteur économique particulier intégralement inclus dans le site classé « Bois de la Commanderie de Larchant et de la Justice et leurs abords »

#### Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

- La zone **AU** correspond au futur secteur d'urbanisation du bourg. Proche du vieux bourg, elle est susceptible de recevoir de l'habitat individuel ou intermédiaire, et du très petit collectif. Peuvent y coexister aussi des petits équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont intégrables dans la structure bâtie de la zone.
- La zone **AUe** est une zone d'extension dédiée à la réalisation d'équipements et de bâtiments publics.
- La zone **2 AUéco** correspond aux secteurs à vocation économique à urbaniser.

La zone 2 AUéco fera l'objet d'une ouverture ultérieure à l'urbanisation liée à son équipement, ce qui nécessitera une modification du PLU.

En plus de son règlement, chacune des zones AU est régie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (schéma accompagné de prescriptions écrites).

La zone 2 AUéco, qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'ultérieurement au PLU, ne fait pas l'objet d'un règlement ni d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

- C'est principalement une zone agricole non équipée, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur Ap dans lequel la construction de bâtiment agricole est interdite. Il s'agit de préserver les rues du village d'un trafic accru d'engins que pourrait engendrer ce type de bâtiment.

La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

➤ C'est une zone naturelle caractérisée par ses qualités paysagères, la qualité de ses sites, de ses boisements et de ses forêts, et son intérêt écologique et touristique ; elle peut comprendre des petits secteurs agricoles parfaitement insérés dans le milieu naturel et des secteurs à vocation arboricole.

Elle comprend aussi des secteurs de risques (PPRI) et de nuisances inhérents aux milieux. Elle inclut les zones inondables de la vallée du Loing, les étangs, les plans d'eau, le site classé et le site inscrit de la vallée du Loing, le Bois de la Commanderie.

La zone N est inscrite, sur une grande partie de sa superficie, dans les sites classés et inscrits de la vallée du Loing, dans les sites classés et inscrits du bois de la Commanderie, et dans le site Natura 2000 du Massif de Fontainebleau qui inclue la forêt domaniale de la Commanderie. Elle comprend la rivière qui fait partie du réseau Natura 2000.

La zone N comprend 8 sous-secteurs :

- Un sous-secteur Nz correspondant à la zone naturelle située en zone humide
- un sous-secteur Nh correspondant à des habitations en écart de l'agglomération et aux secteurs des moulins
- un sous-secteur Nhz correspondant à des habitations en écart de l'agglomération et aux secteurs des moulins, et situés en zone humide
- un sous-secteur Nt correspondant à l'accueil d'activités ludiques et touristiques ciblées
- un sous-secteur Ntz correspondant à l'accueil d'activités ludiques et touristiques ciblées, situé en zone humide
- un sous-secteur Nc correspondant au terrain de camping
- un sous-secteur Nnau correspondant aux activités nautiques
- un sous-secteur Ns : les terrains de sports

Les sections du règlement :

Dans chacun des chapitres du règlement, correspondant à chacune des zones, les dispositions réglementaires sont regroupées en trois sections :

- section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2)
- section II - conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 3 à 13)
- section III - possibilités d'utilisation du sol (article 14)

Les documents graphiques :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre :

- des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements réservés sont énumérés en annexe.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'emprise des secteurs exposés à des risques naturels, en référence au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée du Loing.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques
- Les zones de lisières des bois, non constructibles
- Les périmètres des sites classés

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

En application des dispositions de l'article L 152-3 des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

#### **ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR**

---

Au titre de l'article L 421-27 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, en application de la délibération du conseil municipal en date du 24 mars 2017.

#### **ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

---

En application des dispositions des articles L 211-1 et L 211-4 du Code de l'Urbanisme et par délibération du conseil municipal en date du 24 mars 2017, la commune de Grez-sur-Loing a instauré un droit de préemption urbain (DPU) sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU), ainsi que sur les périmètres de protection rapprochés de prélèvements d'eau des Prés de Belle Ile et des Vallées.

#### **ARTICLE 7 - DECLARATION POUR EDIFICATION DES CLOTURES**

---

Au titre de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 24 mars 2017.

#### **ARTICLE 8 - APPLICATION « LOT PAR LOT » DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet. Cette règle figure à chaque article concerné du règlement.

## **ARTICLE 9 - CONTROLE DES DIVISIONS FONCIERES**

---

Dans le cadre de l'article L .111- 5-2 du Code de l'Urbanisme, les lotissements et autres divisions foncières de propriétés bâties sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 24 mars 2017.

## **ARTICLE 10 - DECLARATION PREALABLE DE RAVALEMENT**

---

En vertu de l'article R\*421-17-1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire de la commune, les travaux de ravalement devront être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante, en application de la délibération du conseil municipal en date du 24 mars 2017.

## **ARTICLE 11 - LES PLANS D'ALIGNEMENT**

---

Il existe un plan d'alignement sur la commune, approuvé le 7 mars 2014. Tout nouveau projet de construction devra prendre en compte le plan d'alignement ; ce dernier est annexé au PLU.

## **ARTICLE 12 - LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

---

Il existe un zonage d'assainissement de la commune de Grez-sur-Loing ; celui-ci a été approuvé le 17 juin 2006. Tout projet doit être conforme au plan de zonage d'assainissement ; ce plan définit des zones assujetties à l'assainissement collectif et d'autres à un assainissement non collectif ; le plan de zonage d'assainissement et son règlement sont joints en annexe du PLU.

## **ARTICLE 13 - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Le classement des terrains en espace boisé classé (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 113-1 et suivants du Code Forestier.

## **ARTICLE 14 - LISIERES DE BOIS**

---

L'obligation de protection des lisières de bois de plus de 100 hectares, par une bande de 50 m de large s'exprime au PLU par :

- la matérialisation de cette bande aux documents graphiques ;
- l'interdiction réglementaire (aux articles 1 des zones A et N) d'y construire ou d'y réaliser des installations soumises au régime de l'autorisation.

## **ARTICLE 15 - PROTECTION DES BERGES**

---

L'obligation de protection des berges du Loing, par une bande de 50 m de large hors secteurs urbains constitués, et l'obligation s'exprime au PLU par :

- la matérialisation de cette bande aux documents graphiques ;
- l'interdiction réglementaire (à l'article N 1) d'y construire ou d'y réaliser des installations soumises au régime de l'autorisation.

## **ARTICLE 16 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER**

---

Aucun élément de paysage à préserver n'est répertorié au PLU au titre de l'article L151-19 ; en effet, les éléments de paysage de Grez-sur-Loing, remarquables, à préserver ou à mettre en valeur sont déjà protégés au titre de la protection des monuments historiques et de leurs abords et au titre des sites inscrits ou classés ; on rappelle que 90 % du territoire communal est assujéti à la protection des monuments historiques ou à la protection de sites classés ou inscrits.

## **ARTICLE 17 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

---

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règle spécifique en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

## **ARTICLE 18 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

Pour tout projet situé en zone de sensibilité archéologique les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) devront être impérativement consultés.

Il est rappelé qu'en application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Les prescriptions particulières suivantes sont applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique fortuite (Article L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine en ce qui concerne poteries, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : code du patrimoine : article L 521-1 et suivants – décret 2004-490 du 3 juin 2004). »

## **ARTICLE 19 - PATRIMOINE HISTORIQUE**

---

Les quatre monuments historiques et leur périmètre de protection sont reportés au plan de zonage :

- Ruines du château – tour de Ganne XII<sup>ème</sup> siècle (classé au titre des Monuments Historiques),
  - Pont sur le Loing XII<sup>ème</sup> et fin XV<sup>ème</sup> (inscrit au titre des Monuments Historiques),
  - Eglise Notre Dame et Saint-Laurent fin XII<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> (classé au titre des Monuments Historiques),
  - Cave voutée - impasse du Loing (inscrit au titre des Monuments Historiques),
- La cave voutée – impasse du Loing ne possède pas de périmètre de protection.

Un rayon de protection de l'église de Moncourt impacte le sud du territoire communal.

## **ARTICLE 20 - SITES PROTEGES ET SITE NATURA 2000**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre 2 sites naturels classés :

- Bois de la Commanderie, de la Justice et abords - site inscrit (décret du 12 janvier 1966), puis classé (décret du 22 mars 2000)
- Rives du Loing – site classé (décret du 13 novembre 1975)

Par ailleurs, le territoire communal est intéressé :

- d'une part par le périmètre du site Natura 2000 (FR 1102005) des rivières du Loing et du Lunain
- et d'autre part par la zone spéciale de conservation du site Natura 2000 (FR 110795) du Massif de Fontainebleau.

## **ARTICLE 21 - RISQUES MAJEURS**

---

En vertu de l'article R111-2 du 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 ».

### **Le risque d'inondation :**

La commune de Grez-sur-Loing est soumise à des risques liés aux inondations. Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) approuvé par arrêté du 3 août 2006. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique ; il est annexé au dossier de PLU.

On rappelle que les événements météorologiques de juin 2016 (inondations) ont eu d'importantes conséquences sur les biens et la sécurité des personnes dans la vallée du Loing.

### **Les risques liés au transport de gaz :**

La commune de Grez-sur-Loing est traversée par des canalisations de transport de gaz. Les contraintes concernant de nouveaux projets s'apprécient au regard des servitudes d'utilité publique figurant dans le volet « Risques liés aux transports de matières dangereuses » jointe en annexe du PLU (sous-dossier 5.1).

Sont concernées une partie de la zone UA, une partie de la zone UB, une partie du sous-secteur UBcim, une partie de la zone N et une partie du sous-secteur Nc.

**Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (retrait-gonflement des argiles)**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux sensibles à la variation des teneurs en eau : gonflement sous l'effet des pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent donc être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Elles sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du dossier de PLU.

La plupart des zones sont susceptibles d'être impactées par le risque retrait-gonflement. Certaines parties des zones urbaines UA, UB, Uéco, AU, AUe, 2AUéco peuvent être concernées.

**Présence de cavités souterraines**

Certaines parties du territoire communal, et notamment les parties urbaines ou à urbaniser, peuvent comporter des risques de mouvement de terrain, d'affaissements et d'effondrements liés à la présence de cavités souterraines.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

### Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

Rappel du caractère de la zone :

La zone correspond à la partie « vieux bourg » du village. Elle s'organise principalement autour de la séquence ancienne composée de la rue du vieux Pont, de la rue Wilson, de la rue Victor Hugo, de la place de la République, de la place Jolivet, d'une section de la rue de Hulay, et d'une partie du Hameau de l'Auberge au long de la RD 607.

Elle comprend un sous-secteur UAh correspondant au hameau de Hulay.

Peuvent y coexister généralement en ordre continu de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont faciles à intégrer dans la structure bâtie existante.

La zone est concernée par la présence de l'aqueduc de la Ville de Paris.

---

#### **Risques majeurs :**

Une partie de la zone UA est impactée par la servitude d'utilité publique correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz.

La zone UA et son sous-secteur sont susceptibles d'être impactés par le risque de retrait et de gonflement des argiles.

La zone UA et son sous-secteur sont susceptibles d'être impactés par la présence de cavités souterraines.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

*Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article UA 2 :*

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions ayant fonction d'entrepôt.
- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- Les établissements d'élevage et d'hébergement des animaux
- Les batteries de garages de plus de six unités, si ces garages ne sont pas liés à une opération de construction à usage d'habitation
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes et camping-cars ou les garages de caravanes et camping-cars
- Les habitations légères de loisir hors les constructions provisoires durant le chantier de la construction d'habitation

- Les postes de distribution de carburant
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts permanents de matériaux de toute nature
- toutes constructions ou installations susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation

En sous-secteur UAh :

- Les équipements de production photovoltaïque au sol

## **ARTICLE UA 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

*Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :*

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles ne génèrent ni nuisance, ni gêne ni danger-
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne génèrent pas plus de nuisance, gêne ou danger provoqué par ces installations.
- Les constructions ou installations correspondant à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 75 mètres de la RD607 - voie classée route à grande circulation suivant le décret ministériel n° 2010-578 du 31 mai 2010 - devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - Accès et voirie**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation routière.

Cet accès pourra se faire :

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

-soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque l'accès au terrain se fera par l'intermédiaire d'un appendice d'accès ou d'un passage sur fonds voisins, celui-ci devra :

- avoir au moins 3,50 m de largeur et moins de 80 m de longueur
- desservir au plus 2 logements

## **ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

### **I. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **II. Assainissement-eaux pluviales**

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### - Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs en Assainissement Non Collectif du schéma directeur d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels respectant la réglementation en vigueur.

#### -Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, extension,...) les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

En cas de difficultés techniques, elles pourront être collectées au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des agents polluants, doivent faire l'objet d'une épuration avant rejet dans le système collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel par infiltration.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **III. Electricité, téléphonie**

La distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique et numérique devront se faire par un branchement souterrain.

## ARTICLE UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Pour information : pour les terrains en assainissement non collectif, on tiendra compte des conséquences spatiales sur le projet de construction de l'emprise d'un traitement d'assainissement autonome.

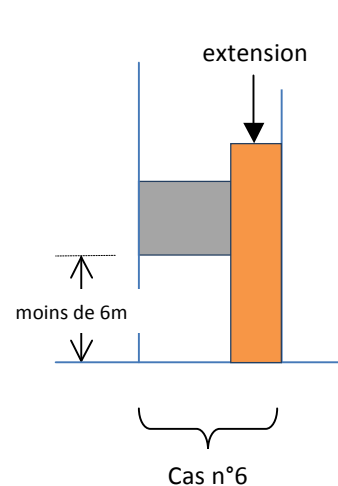
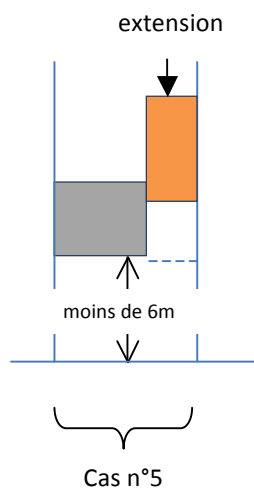
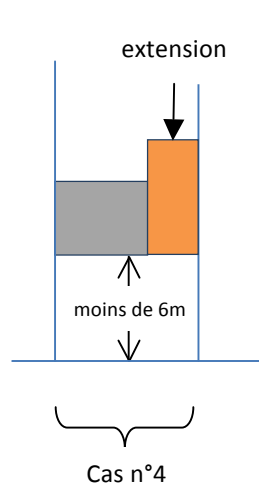
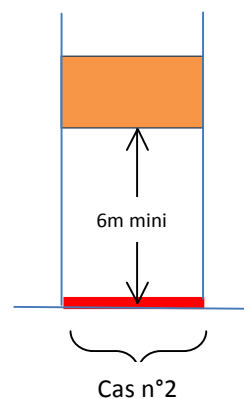
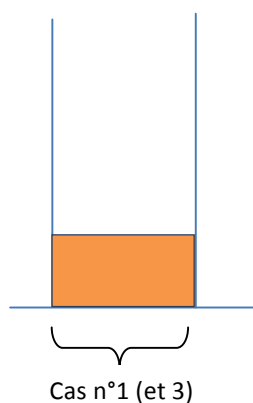
## ARTICLE UA 6 - Implantation par rapport aux voies

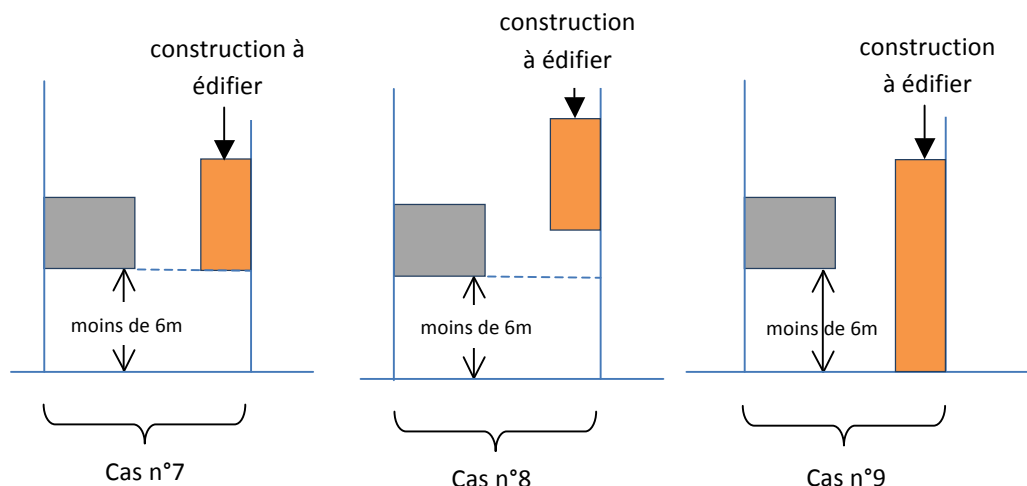
En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Les constructions doivent être implantées en front de rue (cas n°1), ou bien avec une marge de recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement sur rue avec l'obligation d'édification d'une clôture (cas n°2); ces clôtures auront une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,40 m et respecteront les règles de l'article UA 11 concernant les clôtures.

En cas de construction existante édifiée à l'alignement, il n'y a pas de règle particulière d'implantation par rapport à l'alignement sur rue pour les nouvelles constructions (cas n°3).





Dans le cas d'extension d'une construction existante implantée à moins de 6 m de retrait de l'alignement sur rue :

- l'extension est construite, soit dans le prolongement de la façade existante donnant sur rue (cas n°4), soit en arrière de cette limite (cas n°5), soit en front de rue (cas n°6)

Dans le cas d'une construction nouvelle à édifier de façon non contiguë à une construction existante implantée à moins de 6 m de retrait de l'alignement sur rue :

- la construction à édifier est construite, soit dans le prolongement de la façade existante donnant sur rue (cas n°7), soit en arrière de cette limite (cas n°8), soit en front de rue (cas n°9)

Pour les cas n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°9, les clôtures existantes sur rue peuvent être maintenues ; en cas d'édification d'une nouvelle clôture sur rue, on se reportera à l'article UA 11 pour les règles concernant les clôtures.

Pour toute construction existante en retrait de moins de 6 m de l'alignement sur rue, l'ajout d'un sas d'entrée formant véranda, côté rue, est admis lorsque cet ajout n'excède pas 4 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et que son emprise n'empiète pas sur le domaine public.

## ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative ; en ce cas le mur donnant sur la limite séparative est aveugle ou ne comprend que des jours dormants translucides
- soit avec une marge de recul de 2,50 m à 4 m par rapport à la limite séparative ; en ce cas le mur donnant sur la limite séparative est aveugle ou ne comprend que des jours dormants translucides

- soit avec une marge de recul de 4 m ou plus par rapport à la limite séparative ; en ce cas le mur donnant sur la limite séparative peut comporter des baies ou des jours transparents.

Pour les annexes à l'habitation ~~constructions~~ isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin, il sera prévu un retrait minimum d'1 mètre, hormis si elles sont accolées à un mur de clôture en limite séparative.

## **ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 3,50 mètres.

Cependant, cette règle ne concerne pas la distance qui sépare :

- une construction à usage d'habitation avec ses annexes de type garage pour le stationnement des véhicules, local de rangement pour les particuliers, abris de jardin, serre de jardin
- une construction à usage d'habitation avec une construction affectée à un autre usage.

## **ARTICLE UA 9 - Emprise au sol**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Cependant, l'emprise au sol des annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup> pour chacune.

En sous-secteur UA<sub>h</sub> :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

De plus, l'emprise au sol des annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup> pour chacun.

## **ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions**

---

Seuls sont admis les gabarits :

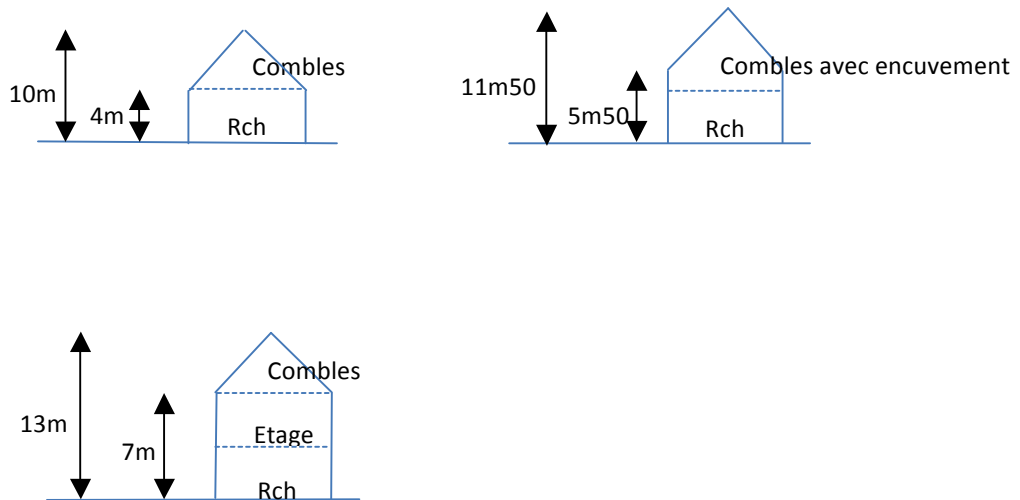
- en R+Combles,

- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage),
- en R+1+Combles.

Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

Les constructions en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 7 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 13 m maximum.



La hauteur mesurée au faîtage du toit des annexes à l'habitation isolées non maçonnées type abris de jardin et serres de jardin n'excèdera pas 4 mètres.

*Nota : dans tous les cas ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.*

## ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

### GENERALITES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Le stationnement des véhicules en sous-sol est interdit.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vu d'être recouverts
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées ;
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles ;
- Les habitations type yourte, tente ;
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...) ;
- Les constructions à toiture terrasse.

Les vérandas sont admises.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

---

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage et à la facture architecturale du bâtiment :

- les annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin, de moins de 20 m<sup>2</sup>
- Les vérandas et les serres
- Les constructions ou parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

## **LES TOITURES**

### **a) Pentes des toitures :**

Pour les constructions en R+Combles ou en R+Combles avec encuvement, les toitures seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Pour les constructions en R+1+Combles, les toitures seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les pentes des petites constructions maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non contiguës à la construction principale, peuvent être à pente unique comprises entre 12° et 30°.

A moins de 30° de pente la couverture peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures en mono-pente sont autorisées sur des extensions de maison existante dont la toiture est de type traditionnel à 2 pentes, à la condition que ces extensions aient une surface de plancher de moins de 40 m<sup>2</sup> et qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

Les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.

## b) Couvertures

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux des couvertures seront :

- en tuiles plates vieilles 60/m2 minimum
- en tuiles plates vieilles petit moule 22/m2 minimum à nez fin

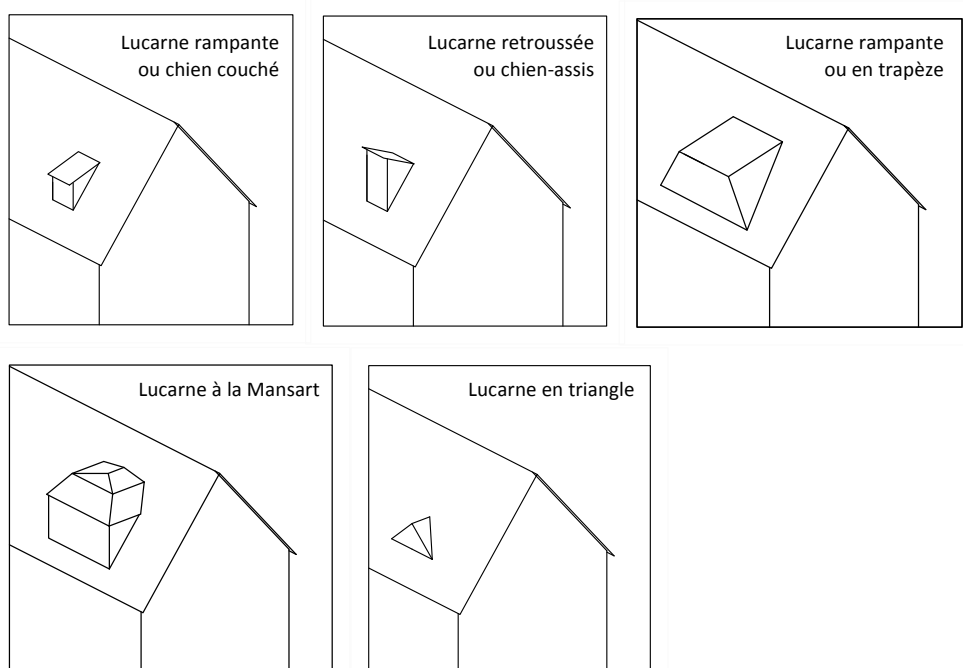
Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés. Ils seront intégrés au plan de toiture.

Les panneaux de remplissage des vérandas sont en verre ou en matériaux translucides.

Dans le cas d'extension, la couverture pourra être traitée à l'identique de l'habitation principale existante.

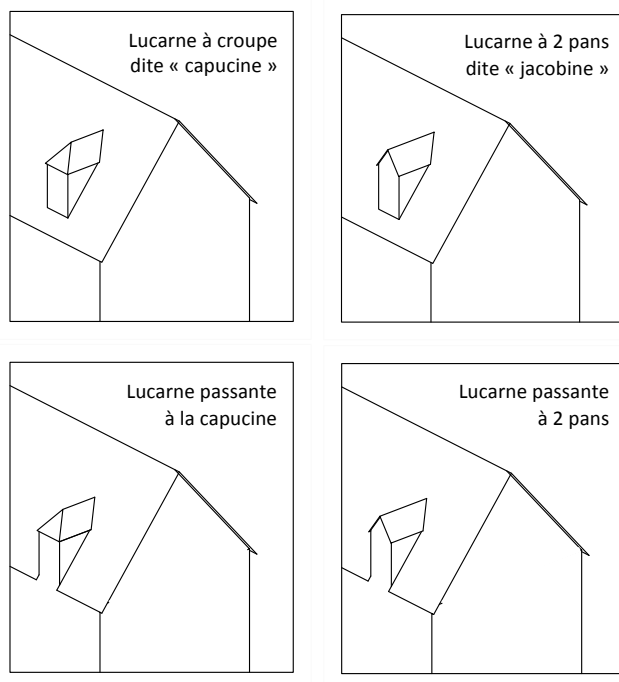
## c) Ouvertures en toiture

Types de lucarnes interdites :



### Exemples de lucarnes autorisées :

Les châssis de toit de type encastré, ainsi que les schémas ci-dessous sont autorisés.



### LES MURS

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les murs et les parois extérieures doivent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- recouverts d'enduit gratté ou taloché fin

Les éléments d'ornement des murs, comme les pilastres, les bandeaux, les encadrements, les chaînages verticaux, les corniches, les linteaux, etc...) peuvent être en brique clair (silico-calcaire) ou brun-rouge(terre cuite).

Pour les extensions et les annexes, on conservera l'homogénéité architecturale des bâtiments.

### LES OUVERTURES

Non réglementé.

### LES CLÔTURES

#### a) Généralités

Les clôtures doivent être sobres et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

L'édification de clôtures est soumise à « Déclaration préalable ».

Les clôtures auront une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,40 m (une adaptation de la hauteur peut être autorisée pour être en harmonie avec la clôture existante ou voisine).

**b) Clôtures sur rue :**

Sur la rue, les clôtures sont à réaliser à l'alignement.

Un retrait ponctuel de l'alignement peut être admis pour la création d'un porche ou d'un portail dans le but de faciliter l'accès automobile et la sécurité.

Elles peuvent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- maçonneries recouvertes d'enduit gratté ou taloché fin

Les éléments d'ornement des murs de clôture, comme les poteaux, les chapeaux de mur, etc...) peuvent être en briques claires (silico-calcaire) ou brun-rouge (terre cuite).

Les clôtures peuvent être maçonneries sur toute leur hauteur ou bien composées d'un mur bahut en soubassement, d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m, surmonté d'une grille (avec ou sans festonnage) ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

**c) Clôtures en limites séparatives :**

Elles peuvent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- maçonneries recouvertes d'enduit gratté ou taloché fin
- végétale d'essence locale
- en grillage, doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale

Les grillages à poule sont interdits.

En sous-secteur UA<sub>h</sub> :

**a) Clôtures sur rue :**

Les clôtures sur rue peuvent être réalisées comme dans la zone UA.

Mais elles peuvent aussi être constituées :

- entièrement d'une haie végétale d'essence locale
- d'un grillage ou d'une grille, doublé obligatoirement d'une haie végétale d'essence locale

**b) Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures de limite séparative peuvent être réalisées comme dans la zone UA.

**DISPOSITIONS DIVERSES**

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

## ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

### **Concernant le stationnement des véhicules motorisés légers**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les hôtels et chambres d'hôtes :

- au moins 1 place par chambre

---

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

---

### **Concernant le stationnement des vélos**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- à minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires :

- 1 place pour douze élèves.

### **ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Les terrains disposant de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface libre de construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige. Au delà de cette surface il est demandé de planter un arbre de moyenne tige supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale ou d'ornement.

### **ARTICLE UA 14 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

-Rappel du caractère de la zone :

La zone correspond aux parties plus récentes du village (secteurs résidentiels et pavillonnaires).

Elle s'organise principalement en continuité du cœur historique (le prolongement Sud de la rue Wilson, le haut de la rue du Vieux Pont, la rue des Mazures, la rue de Hulay hors centre-bourg, la rue du Moulin du Roi, la rue des Fours, la rue des Cailloux) et au Nord du Vieux Bourg le lotissement de l'Epine. Elle comprend également une partie du Hameau de l'Auberge.

Le sous-secteur UBx accueille des maisons d'habitations sur des terrains étroits ; il réclame quelques adaptations du règlement UB.

Peuvent coexister dans la zone UB de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont faciles à intégrer dans la structure bâtie existante, plutôt discontinue.

Une « trame de jardins » est identifiée dans la zone UB (au lieu-dit « *Les Fourneaux* » et au lieu-dit « *Les Dessus des Guillaume Denis* ») pour préserver les fonds de jardin en contact avec les zones agricoles ou naturelles.

La zone UB comprend aussi un sous-secteur UBcim correspondant au cimetière et à son extension.

La zone est concernée par la présence de l'aqueduc de la Ville de Paris.

---

### Risques majeurs :

Une partie de la zone UB et une partie du sous-secteur UBcim sont impactées par la servitude d'utilité publique correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz.

La zone UB et ses sous-secteurs sont susceptibles d'être impactés par le risque de retrait et de gonflement des argiles.

La zone UB et ses sous-secteurs sont susceptibles d'être impactés par la présence de cavités souterraines.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article UB 2 :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions ayant fonction d'entrepôt.
- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement

- Les établissements d'élevage et d'hébergement des animaux
- Les batteries de garages de plus de six unités, s'ils ne sont pas liés à une opération de construction à usage d'habitation
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes et camping-cars ou les garages de caravanes et camping-cars
- Les habitations légères de loisir hors les constructions provisoires durant le chantier de la construction d'habitation
- Les postes de distribution de carburant
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts permanents de matériaux
- toutes constructions ou installations susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation

Dans la trame-jardins :

Toutes les constructions maçonnées.

En sous-secteur UBx :

En plus des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessus seront interdits les commerces, les activités artisanales, les hébergements hôteliers à l'exception des chambres d'hôtes

En sous-secteur UBcim :

En plus des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessus seront interdits les habitations, les commerces, les activités artisanales, les hébergements hôteliers.

## **ARTICLE UB 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :*

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles ne génèrent ni nuisance, ni gêne ni danger pour les habitants.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne génèrent pas plus de nuisance, gêne ou danger provoqué par ces installations.
- Les constructions ou installations correspondant à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans la trame-jardins :

- Les constructions non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> pour chacun.

En sous-secteur UBcim :

-Les constructions, installations, équipements et stationnements nécessaires au cimetière.

---

Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 75 mètres de la RD607 - voie classée route à grande circulation suivant le décret ministériel n° 2010-578 du 31 mai 2010 - devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - Accès et voirie**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation routière.

Cet accès pourra se faire :

- soit directement sur la rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque l'accès au terrain se fera par l'intermédiaire d'un appendice d'accès ou d'un passage sur fonds voisins, celui-ci devra :

- avoir au moins 3,50 m de largeur et moins de 80 m de longueur
- desservir au plus 2 logements

Les terrains donnant sur la D 40d ne pourront être desservis par cette voie, comme indiqué au plan de zonage.

### **ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

#### **I. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **II. Assainissement-eaux pluviales**

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

### - Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs en Assainissement Non Collectif du schéma directeur d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels respectant la réglementation en vigueur.

### - Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, extension,...) les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

En cas de difficultés techniques, elles pourront être collectées au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des agents polluants, doivent faire l'objet d'une épuration avant rejet dans le système collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel par infiltration.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

## **III. Electricité, téléphonie**

La distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique et numérique devront se faire par un branchement souterrain.

## **ARTICLE UB 5 - Caractéristique des terrains**

---

Non réglementée.

Pour information : pour les terrains en assainissement non collectif, on tiendra compte des conséquences spatiales sur le projet de construction de l'emprise d'un traitement d'assainissement autonome.

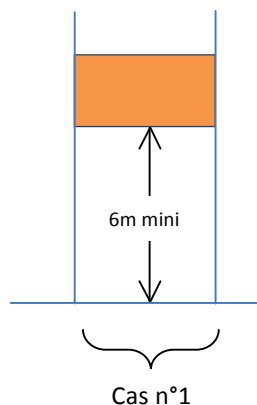
## **ARTICLE UB 6 - Implantation par rapport aux voies**

---

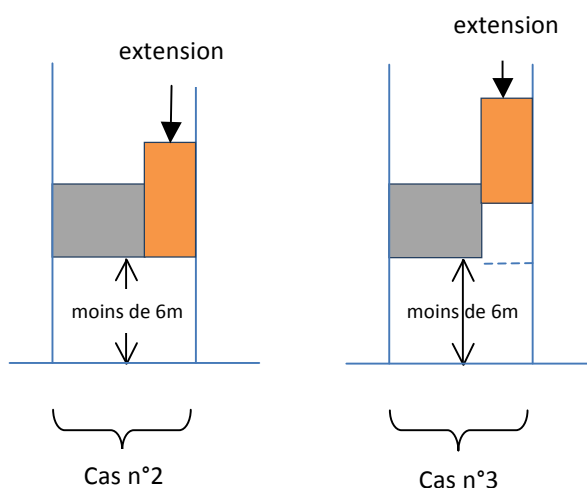
En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum par rapport à l'alignement sur rue (cas n°1).

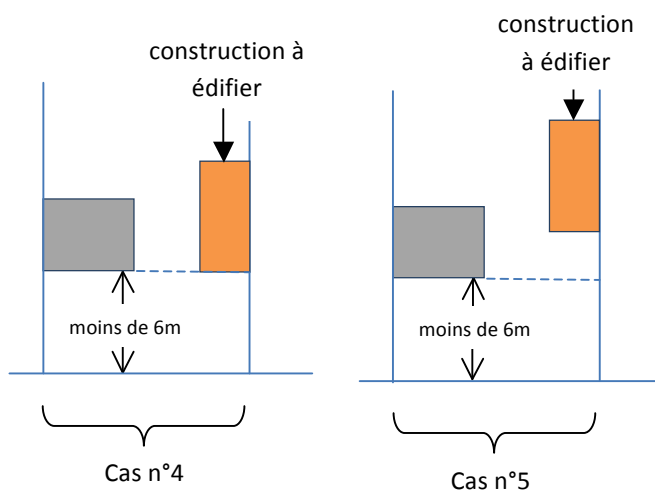


Dans le cas d'extension des constructions existantes implantées à moins de 6 m de retrait de l'alignement sur rue, l'extension est construite, soit dans le prolongement de la façade existante donnant sur la rue (cas n°2), soit en arrière de cette limite (cas n°3).



Dans le cas d'une construction nouvelle à édifier de façon non contigüe à une construction existante implantée à moins de 6 m de retrait de l'alignement sur rue :

- la construction à édifier est construite, soit dans le prolongement de la façade existante donnant sur rue (cas n°4), soit en arrière de cette limite (cas n°5).



Pour toute construction existante en retrait de moins de 6 m de l'alignement sur rue, l'ajout, côté rue, d'un sas d'entrée formant véranda ou d'une véranda est admis. La façade donnant sur rue de cet ajout est implantée avec un retrait de 2 m ou plus à partir de l'alignement sur rue.

En sous-secteur UBx :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur rue ou en retrait minimum d'1 m de l'alignement.

## **ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative ; en ce cas le mur donnant sur la limite séparative est aveugle ou ne comprend que des jours dormants translucides
- soit avec une marge de recul de 2,50 m à 4 m par rapport à la limite séparative ; en ce cas le mur donnant sur la limite séparative est aveugle ou ne comprend que des jours dormants translucides
- soit avec une marge de recul de 4 m ou plus par rapport à la limite séparative ; en ce cas le mur donnant sur la limite séparative peut comporter des baies ou des jours transparents.

Pour les annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin, il sera prévu un retrait minimum d'1 mètre, hormis si elles sont accolées à un mur de clôture en limite séparative.

## **ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 3,50 mètres.

Cependant, cette règle ne concerne pas la distance qui sépare :

- une construction à usage d'habitation d'avec ses annexes de type garage pour le stationnement des véhicules, local de rangement pour les particuliers, abris de jardin, serre de jardin
- une construction à usage d'habitation avec une construction affectée à un autre usage.

## ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup> pour chacune.

## ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions

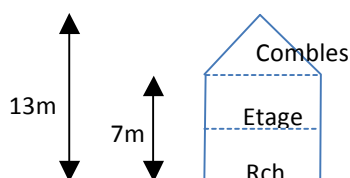
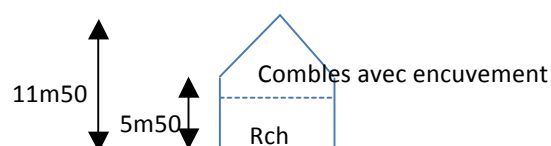
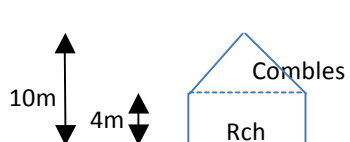
Seuls sont admis les gabarits :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage),
- en R+1+Combles.

Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

Les constructions en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 7 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 13 m maximum.



Les toitures terrasses végétalisées sont admises uniquement pour les constructions en rez-de-chaussée et les constructions en R+1. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 7,50 mètres mesurée à l'acrotère.



La hauteur mesurée au faîtage du toit des annexes à l'habitation isolées non maçonnées type abris de jardin et serres de jardin n'excèdera pas 4 mètres.

*Nota : dans tous les cas ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.*

## **ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur**

---

### **GENERALITES**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ;
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées ;
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles ;
- Les habitations type yourte, tente ;
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...) ;

Les vérandas sont admises.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

---

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage et à la facture architecturale du bâtiment :

- les annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin, de moins de 20 m<sup>2</sup>
- Les vérandas et les serres
- Les constructions ou parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

## **LES TOITURES**

### **a) Pentès de toitures :**

Pour les constructions en R+Combles ou en R+Combles avec encuvement, les toitures seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 35° et 45°.

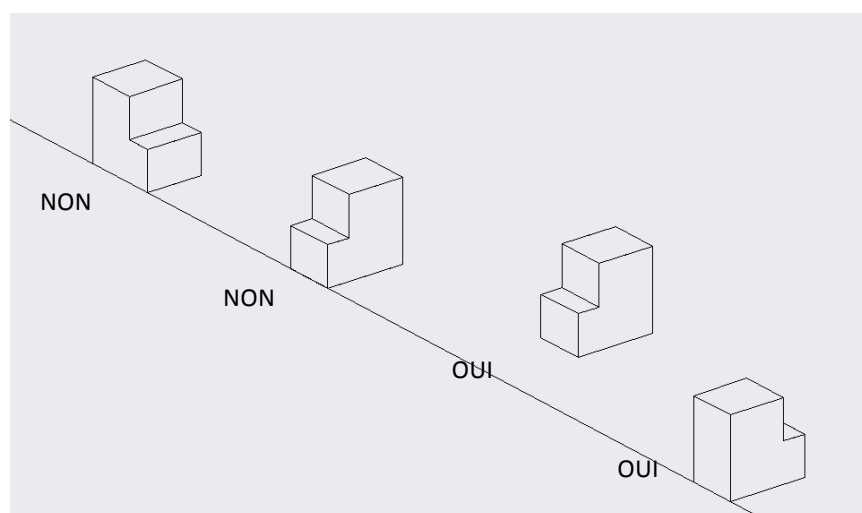
Pour les constructions en R+1+Combles, les toitures seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

Lorsque leur périmètre est à une distance (en projection au sol) de moins de 10 m d'une limite séparative, et lorsqu'elles sont accessibles, les toitures terrasses végétalisées seront pourvues de brises vues opaques et/ou paysagers.

Les constructions à toitures en terrasse végétalisée, édifiées à l'alignement sur rue, ne pourront avoir, sur la façade donnant sur la rue et sur les façades latérales, de décrochement correspondant à une rupture d'étage comme indiqué ci-dessous :



Les pentes des petites constructions maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être à pente unique comprises entre 12° et 30°.

A moins de 30° de pente la couverture peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brutes, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures en mono-pente sont autorisées sur des extensions de maison existante dont la toiture est de type traditionnel à 2 pentes, à la condition que ces extensions aient une surface de plancher de moins de 40 m<sup>2</sup> et qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

Les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.

**b) Couverture :**

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux des couvertures seront :

- en tuiles plates vieilles 60/m<sup>2</sup> minimum
- en tuiles plates vieilles petit moule 22/m<sup>2</sup> minimum à nez fin

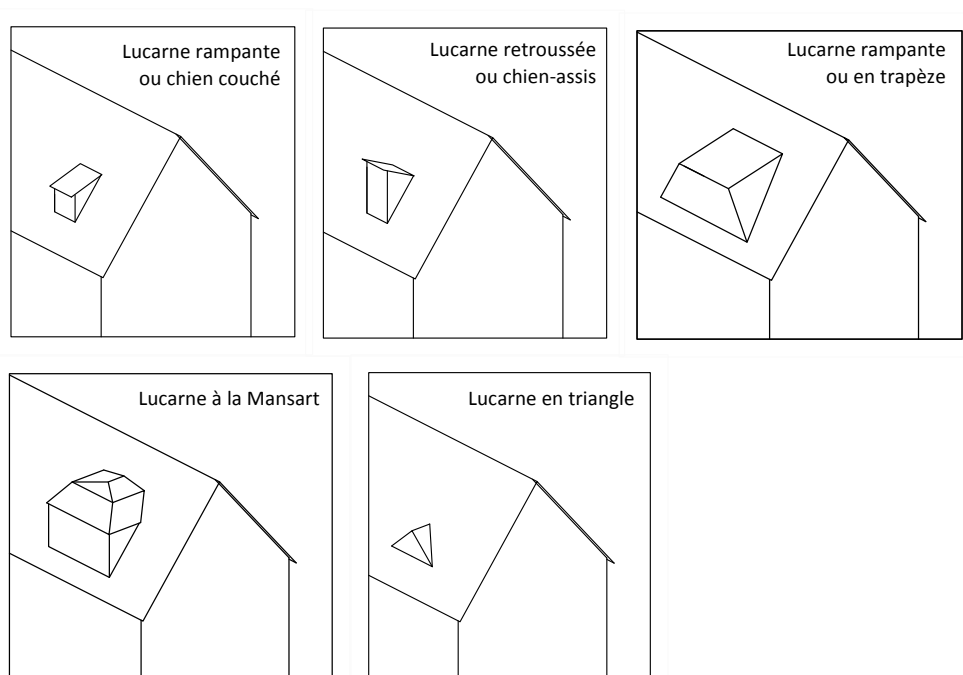
Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés. Ils seront intégrés au plan de toiture.

Les panneaux de remplissage des vérandas sont en verre ou en matériaux translucides.

Dans le cas d'extension, la couverture pourra être traitée à l'identique de l'habitation principale.

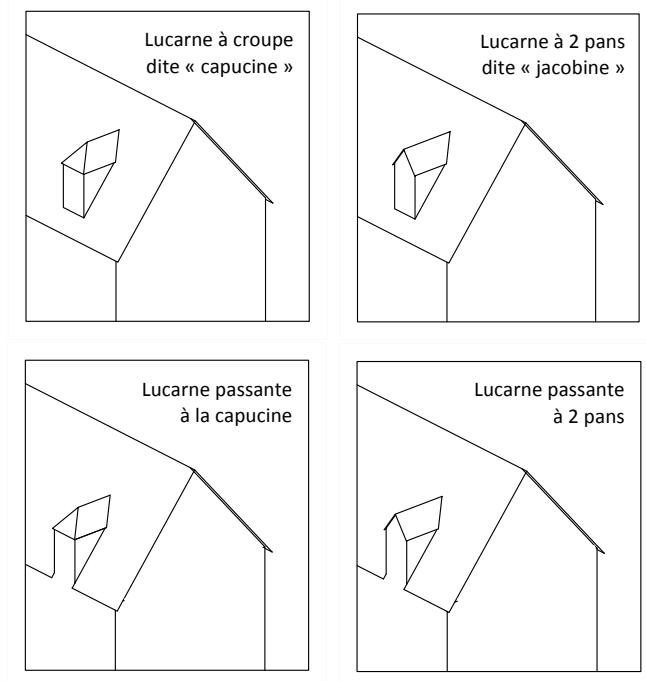
**d) Ouvertures en toiture**

**Types de lucarnes interdites :**



### Exemples de lucarnes autorisées :

Les châssis de toit de type encastré, ainsi que les schémas ci-dessous sont autorisés.



### LES MURS

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les murs et les parois extérieures doivent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- recouverts d'enduit gratté ou taloché fin
- en bardage bois

Les éléments d'ornement des murs, comme les pilastres, les bandeaux, les encadrements, les chaînages verticaux, les corniches, les linteaux, etc...) peuvent être en brique clair (silico-calcaire) ou brun-rouge (terre cuite).

Pour les extensions et les annexes, on conservera l'homogénéité architecturale des bâtiments.

### LES OUVERTURES

Non réglementé.

### LES CLÔTURES

#### a) Généralités

Les clôtures doivent être sobres et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

L'édification de clôtures est soumise à « Déclaration préalable ».

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,40 m (une adaptation de la hauteur peut être autorisée pour être en harmonie avec la clôture existante ou voisine).

#### **b) Clôtures sur rue**

Sur la rue, les clôtures sont à réaliser à l'alignement.

Un retrait ponctuel de l'alignement peut être admis pour la création d'un porche ou d'un portail dans le but de faciliter l'accès automobile et la sécurité.

Elles peuvent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- maçonnées recouvertes d'enduit gratté ou taloché fin

Les éléments d'ornement des murs de clôture, comme les poteaux, les chapeaux de mur, etc...) peuvent être en briques clair (silico-calcaire) ou brun-rouge(terre cuite).

Les clôtures peuvent être maçonnées sur toute leur hauteur ou bien composées d'un mur bahut en soubassement, d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m, surmonté soit d'un barreaudage, de lisses, d'une grille (avec ou sans festonnage) ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

#### **c) Clôtures en limites séparatives :**

Elles peuvent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- Maçonnées recouvertes d'enduit gratté ou taloché fin
- végétale d'essence locale
- en grillage, doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale

Les grillages à poule sont interdits.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

### **ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

#### **Concernant le stationnement des véhicules motorisés légers**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les hôtels et chambres d'hôtes :

- au moins 1 place par chambre

Pour les constructions à usage de commerce et les restaurants :

- au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la surface de vente ou affectée aux salles de restauration

#### **Concernant le stationnement des vélos**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- à minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires :

- 1 place pour douze élèves.

### **ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Les terrains disposant de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface libre de construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige. Au delà de cette surface il est demandé de planter un arbre de moyenne tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale ou d'ornement.

### **ARTICLE UB 14 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UX

Rappel du caractère de la zone :

La zone UX constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'autoroute A6.

La zone comprend un sous-secteur UXz correspondant à une partie située en zone humide.

La zone est concernée par la présence de l'aqueduc de la Ville de Paris.

---

### Risques majeurs :

Une partie de la zone UX et de son sous-secteur est impactée par le risque de retrait et de gonflement des argiles.

La zone UX et son sous-secteur sont susceptibles d'être impactés par la présence de cavités souterraines.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article UX 2 :

- Les constructions d'habitation
- Les bâtiments de bureaux
- Les commerces
- Les industries
- Les constructions ayant fonction d'entrepôt
- Les nouvelles constructions d'activités agricoles de toute nature
- Les hébergements hôteliers
- Les constructions ou bâtiments abritant de l'activité artisanale
- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts permanents de matériaux
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes et camping-cars ou les garages de caravanes et camping-cars
- Les habitations légères de loisirs

Dans le sous-secteur UXz :

En compléments des interdictions indiquées ci-dessus,

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau
- Tout travaux, toute construction et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides

- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

## **ARTICLE UX 2 – Types d’occupation ou d’utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement de service public de l’autoroute.
- Les constructions ou installations correspondant à des équipements publics ou d’intérêt collectif.

En sous-secteur UXz :

- En cas de mise en œuvre d’un projet conduisant, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires doivent prévoir dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. La compensation porte sur une surface qui est déterminée par l’autorité compétente. La gestion et l’entretien de ces zones humides doivent être garantis à longs termes

En compléments des autorisations particulières indiquées ci-dessus en UX 2, sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Les travaux, constructions, installations et aménagements autorisés par le PPRI et respectant par ailleurs les prescriptions du présent règlement

## **SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 3 – Accès et voirie**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 4 – Desserte par les réseaux**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 5 – Caractéristique des terrains**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 6 – Implantation par rapport aux voies**

---

Toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation autoroutière doivent être implantées à une distance minimum de 3m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

---

#### **ARTICLE UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public :

L'implantation n'est pas réglementée.

Pour les autres constructions :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance minimale de retrait par rapport à la limite séparative est de 2m.

---

#### **ARTICLE UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE UX 9 – Emprise au sol**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE UX 10 – Hauteur des constructions**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE UX 11 – Aspect extérieur**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE UX 12 – Stationnement des véhicules**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE UX 13 – Espaces libres et plantations**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE UX 14 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE UX 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone Uéco

Rappel du caractère de la zone :

La zone Uéco correspond aux secteurs existants à vocation économique.

La zone comprend 3 sous-secteurs :

- Uéco-a : secteur économique existant lié aux activités de production de granulat et de béton
- Uéco-b : secteur économique existant lié à la distribution de carburant
- Uéco-s : secteur économique particulier intégralement inclus dans le site classé « Bois de la Commanderie de Larchant et de la Justice et leurs abords »

---

### **Risques majeurs :**

Une partie de la zone Uéco et de ses sous-secteurs est impactée par le risque de retrait et de gonflement des argiles.

La zone Uéco et ses sous-secteurs sont susceptibles d'être impactés par la présence de cavités souterraines.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uéco 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

---

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article Uéco 2 :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les hébergements hôteliers
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- Les constructions ayant fonction d'entrepôt
- Les habitations légères de loisir hors les constructions provisoires durant le chantier de la construction
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes et camping-cars ou les garages de caravanes et camping-cars
- L'exploitation de carrière
- Les dépôts permanents de matériaux de toute nature

- Les dépôts de véhicules (camions, remorques...)

En sous-secteur Uéco-a :

En plus des occupations et utilisations interdites en zone Uéco, sont interdits,

- Les commerces
- Les constructions à vocation artisanale

En sous-secteur Uéco-b :

En plus des occupations et utilisations interdites en zone Uéco, sont interdits,

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles

## **ARTICLE Uéco 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

*Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :*

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles ne génèrent ni nuisance, ni gêne ni danger pour les populations.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne génèrent pas plus de nuisances, gênes ou dangers provoqués par ces installations.
- Les constructions ou installations correspondant à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux travaux de construction autorisés.
- La reconstruction en cas de sinistre, au plus à égalité de surface de plancher.
- Les travaux d'entretien, d'aménagement et d'extensions, sur les immeubles et ouvrages existants avant la mise en vigueur du PLU
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.

En plus de ce qui est admis ci-dessus,

En sous-secteur Uéco-a :

- Les constructions, équipements et installations liés aux activités de production de granulat et de béton.

En sous-secteur Uéco-b :

- Les constructions, équipements et installations liés à l'activité de distribution de carburant, ainsi que celles utiles aux déplacements automobiles

En sous-secteur Uéco-s :

- Les constructions, équipements et installations à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif de leurs aménagements ; ils feront l'objet d'une procédure d'autorisation spéciale comportant la saisine de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et le recueil de la décision ministérielle.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uéco 3 – Accès et voirie**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie ouverte à la circulation routière.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

En cas de création de voie, celle-ci doit être aménagée, si elle se termine en impasse, de façon à ce que les véhicules puissent se retourner directement.

Excepté en Uéco-s, les terrains donnant sur la D 607 ne pourront être desservis par cette voie, comme indiqué au plan de zonage.

### **ARTICLE Uéco 4 – Desserte par les réseaux**

---

#### **I. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **II. Assainissement – eaux pluviales**

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

##### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis.

##### Eaux usées industrielles et assimilées :

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'arrêté du 22 juin 2007, à la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), au Code de la santé Publique (article L.1331-10) et au Code Général des Collectivités territoriales (articles L2224-5 et L2224-8), le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis. Ils seront soumis à la réglementation en vigueur concernant les eaux industrielles et assimilées.

#### Eaux pluviales :

Il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis de gérer l'infiltration de celles-ci.

Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des agents polluants, doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel par infiltration.

Les eaux de ruissellement provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux de plus de 1000 m<sup>2</sup> devront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **III. Electricité, téléphonie**

La distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique et numérique devront se faire par un branchement souterrain.

## **ARTICLE Uéco 5 – Caractéristique des terrains**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Uéco 6 – Implantation par rapport aux voies**

---

Les constructions doivent être implantées à 1 m ou plus de l'alignement sur la voie publique.

#### Pour les secteurs Uéco-a et Uéco-b :

A l'exception des postes de gardes et des dispositifs de contrôle d'accès et assimilés qui pourront être construits en limite ou en retrait de l'alignement sur la voie publique, les constructions doivent être implantées en retrait avec une marge de recul de 10 m minimum de l'alignement.

Les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU ne répondant pas aux dispositions du présent article ne peuvent admettre que des aménagements ou une reconstruction sur place en cas de sinistre.

Aucune règle n'est imposée aux bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni aux équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

## **ARTICLE Uéco 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent être :

- implantées sur la limite séparative
- ou implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4m.

Les constructions à usages d'activités ou d'entrepôts nécessaires à l'activité ne peuvent pas s'accoler à une construction à usage d'habitation autorisée.

Pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, et qui ne respectent pas les règles d'implantation énoncées au présent article, les modifications et extensions peuvent être autorisées dans la mesure où la distance par rapport aux limites séparatives n'est pas diminuée, et que ces modifications et extensions ne viennent pas s'accoler à un bâtiment à usage d'habitation.

Aucune règle n'est imposée pour les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni aux équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

## **ARTICLE Uéco 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

Cependant, la distance entre une construction à usage d'habitation autorisée et toute autre construction, doit être au minimum de 4 mètres.

Cette règle de recul de 4m minimum entre construction à usage d'habitation et tout autre construction ne s'applique pas pour les modifications et extensions des bâtiments existants avant la mise en vigueur du PLU qui ne la respecte pas, à condition que cette distance ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE Uéco 9 – Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Uéco 10 – Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Les bâtiments pourront être composés d'un rez-de-chaussée et de 2 étages au maximum.

Un dépassement peut être autorisé pour les éléments techniques ou fonctionnels.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou de reconstruction à identité de surface de plancher d'un bâtiment existant à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître sa hauteur.

*Nota : la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.*

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni pour les équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

## **ARTICLE Uéco 11 – Aspect extérieur**

---

### **Toitures des constructions :**

L'inclinaison minimale des toitures à pentes est de 20°.

Les toitures terrasses sont admises.

### **Façades et volumétrie :**

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent pas couvrir des surfaces importantes.

L'entrée ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

### **Les annexes :**

Les ouvrages annexes ou liés au fonctionnement des bâtiments et notamment les cuves, citernes et compresseurs..., s'ils sont extérieurs, doivent être traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal (ou dissimulés derrière un traitement végétal).

### **Les clôtures :**

La clôture est constituée au choix :

D'une haie vive ou champêtre doublée ou non d'un grillage,

D'un mur ou muret maçonné,

De grilles ou grillages à maille rigide posés ou non sur un soubassement maçonné et éventuellement doublés de haies.

### **Dans les sous-secteurs :**

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé.

## **ARTICLE Uéco 12 – Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et des constructions, doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE Uéco 13 – Espaces libres et plantations**

---

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

#### **ARTICLE Uéco 14 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uéco 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

### Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone AU

Rappel du caractère de la zone :

La zone **AU** correspond au futur secteur d'urbanisation du bourg. Proche du vieux bourg, elle est susceptible de recevoir de l'habitat individuel ou intermédiaire, et du très petit collectif. Peuvent y coexister aussi des petits équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont intégrables dans la structure bâtie de la zone.

---

#### **Risques majeurs :**

La zone AU est impactée par le risque de retrait et de gonflement des argiles.

La zone AU est susceptible d'être impactée par la présence de cavités souterraines.

La zone AU est cadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3.1 du dossier de PLU)

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

*Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article AU 2 :*

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions ayant fonction d'entrepôt.
- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- Les établissements d'élevage et d'hébergement des animaux
- Les batteries de garages de plus de six unités, si ces garages ne sont pas liés à une opération de construction à usage d'habitation
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes et camping-cars ou les garages de caravanes et camping-cars
- Les habitations légères de loisir hors les constructions provisoires durant le chantier de la construction d'habitation
- Les postes de distribution de carburant
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts permanents de matériaux de toute nature

## **ARTICLE AU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

*Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :*

- Les constructions ou installations correspondant à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Toutes les constructions, équipements et installations non interdits à l'article AU 1, à condition qu'ils fassent l'objet d'une étude d'insertion paysagère.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 3 - Accès et voirie**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Les principes de distribution interne des voies de la zone sont inscrits dans le schéma de l'OAP.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### **ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

#### **I. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **II. Assainissement - eaux pluviales**

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, extension,...) les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des agents polluants, doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel par infiltration.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **III. Electricité, téléphonie**

La distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique et numérique devront se faire par un branchement souterrain, tant dans les terrains que dans les nouvelles voies créées.

## **ARTICLE AU 5 - Caractéristique des terrains**

---

Non réglementée.

## **ARTICLE AU 6 - Implantation par rapport aux voies**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Les constructions doivent être implantées en front de rue à l'alignement ou bien avec une marge de recul de 2 m minimum par rapport à l'alignement sur rue.

## **ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative ; en ce cas le mur donnant sur la limite séparative est aveugle ou ne comprend que des jours dormants translucides
- soit avec une marge de recul de 2,50 m à 4 m par rapport à la limite séparative ; en ce cas le mur donnant sur la limite séparative est aveugle ou ne comprend que des jours dormants translucides

- soit avec une marge de recul de 4 m ou plus par rapport à la limite séparative ; en ce cas le mur donnant sur la limite séparative peut comporter des baies ou des jours transparents.

Pour les annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin, il sera prévu un retrait minimum d'1 mètre, hormis si elles sont accolées à un mur de clôture en limite séparative.

## **ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

### Pour l'habitat individuel :

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 3,50 mètres.

Cependant, cette règle ne concerne pas la distance qui sépare :

- une construction à usage d'habitation d'avec ses annexes de type garage pour le stationnement des véhicules, local de rangement pour les particuliers, abris de jardin, serre de jardin
- une construction à usage d'habitation avec une construction affectée à un autre usage.

### Pour l'habitat intermédiaire :

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 9 - Emprise au sol**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup> pour chacun.

## **ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions**

---

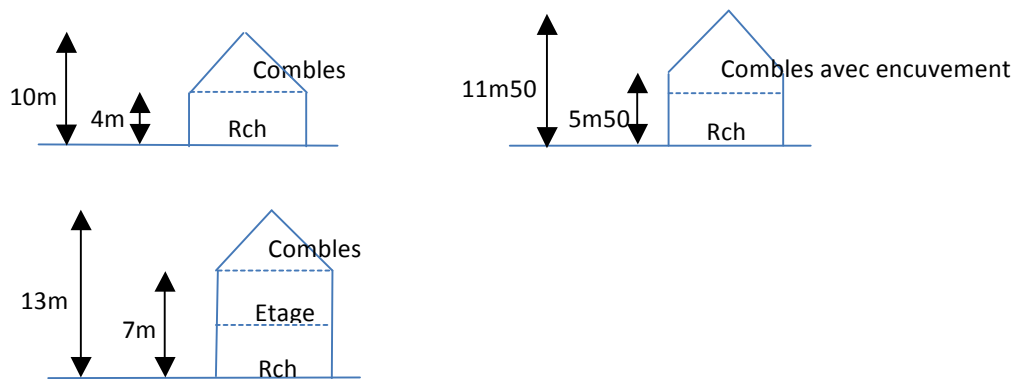
Seuls sont admis les gabarits :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage)
- et en R+1+Combles.

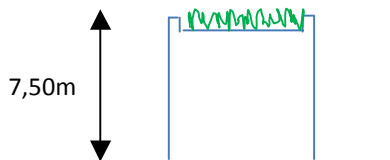
Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

Les constructions en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 7 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 13 m maximum.



Les toitures terrasses végétalisées sont admises uniquement pour les constructions en rez-de-chaussée et les constructions en R+1. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 7,50 mètres mesurée à l'acrotère.



La hauteur mesurée au faîtage du toit des annexes à l'habitation isolées non maçonnées type abris de jardin et serres de jardin n'excèdera pas 4 mètres.

*Nota : dans tous les cas ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.*

## ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur

### GENERALITES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vu d'être recouverts ;
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées ;
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles ;
- Les habitations type yourte, tente ;
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...) ;

Les vérandas sont admises.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

---

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage et à la facture architecturale du bâtiment :

- les annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin, de moins de 20 m<sup>2</sup>
- Les vérandas et les serres
- Les constructions ou parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

## **LES TOITURES**

### **a) Pentes de toitures**

Pour les constructions en R+Combles ou en R+Combles avec encuvement, les toitures seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Pour les constructions en R+1+Combles, les toitures seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

Les pentes des petites constructions maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être à pente unique comprises entre 12° et 30°. A moins de 30° de pente la couverture peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les petites constructions maçonnées de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale peuvent posséder un toit terrasse végétalisé ou non.

Les toitures terrasses et les toits en mono-pente sont autorisés sur des extensions de maison existante dont la toiture est de type traditionnel à 2 pentes, à la condition que ces extensions soient contiguës à la construction principale et qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

Les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.

### **b) Couvertures**

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux des couvertures seront :

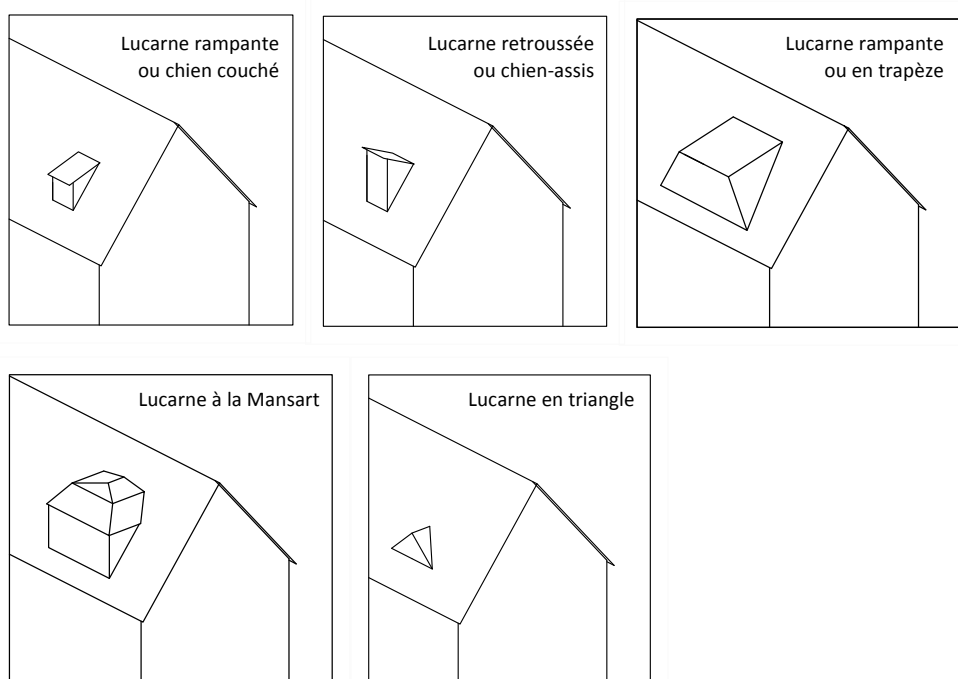
- en tuiles plates vieilles 60/m2 minimum
- en tuiles plates vieilles petit moule 22/m2 minimum à nez fin

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés. Ils seront intégrés au plan de toiture.

Les panneaux de remplissage des vérandas sont en verre ou en matériaux translucides.

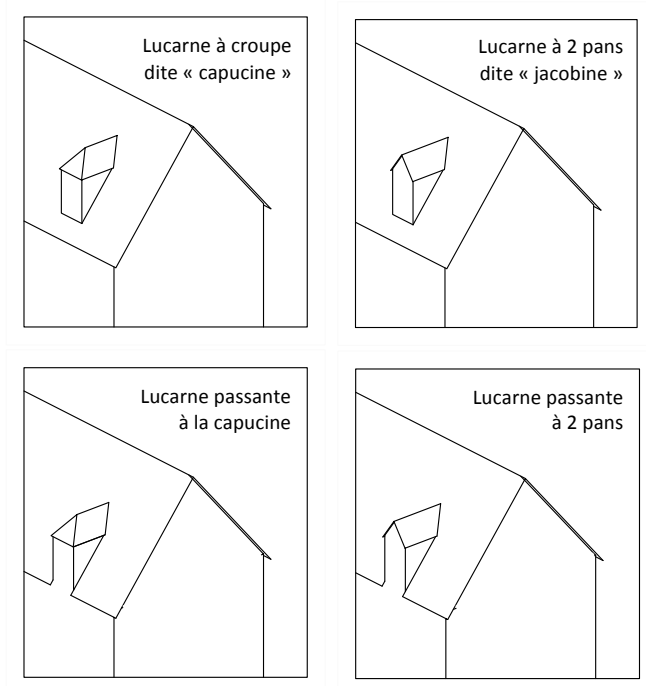
### **c) Ouvertures en toiture**

**Types de lucarnes interdites :**



### Exemples de lucarnes autorisées :

Les châssis de toit de type encastré, ainsi que les schémas ci-dessous sont autorisés.



### LES MURS

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les murs et les parois extérieures doivent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- recouverts d'enduit gratté ou taloché fin
- en bardage bois

Les éléments d'ornement des murs, comme les pilastres, les bandeaux, les encadrements, les chaînages verticaux, les corniches, les linteaux, etc...) peuvent être en brique clair (silico-calcaire) ou brun-rouge(terre cuite).

Pour les extensions et les annexes, on conservera l'homogénéité architecturale des bâtiments.

### LES OUVERTURES

Non réglementé.

### LES CLÔTURES

#### a) Généralités

Les clôtures doivent être sobres et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

L'édification de clôtures est soumise à « Déclaration préalable ».

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,40 m (une adaptation de la hauteur peut être autorisée pour être en harmonie avec la clôture existante ou voisine).

#### **b) Clôtures sur rue**

Sur la rue, les clôtures sont à réaliser à l'alignement.

Un retrait ponctuel de l'alignement peut être admis pour la création d'un porche ou d'un portail dans le but de faciliter l'accès automobile et la sécurité.

Elles peuvent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- maçonnées recouvertes d'enduit gratté ou taloché fin

Les éléments d'ornement des murs de clôture, comme les poteaux, les chapeaux de mur, etc...) peuvent être en briques clair (silico-calcaire) ou brun-rouge(terre cuite).

Les clôtures peuvent être maçonnées sur toute leur hauteur ou bien composées d'un mur bahut en soubassement, d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m, surmonté soit d'un barreaudage, de lisses, d'une grille (avec ou sans festonnage) ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

#### **c) Clôtures en limites séparatives :**

Elles peuvent être :

- en pierres calcaire appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- maçonnées recouvertes d'enduit gratté ou taloché fin
- végétale d'essence locale
- en grillage, doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale

Les grillages à poule sont interdits.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

### **ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

#### **Concernant le stationnement des véhicules motorisés légers**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
- 1 place maximum par logement locatif social

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les hôtels et chambres d'hôtes :

- au moins 1 place par chambre

Pour les constructions à usage de commerce et les restaurants :

- au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la surface de vente ou affectée aux salles de restauration

#### **Concernant le stationnement des vélos**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- à minima une place pour dix employés.

### **ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations**

---

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

---

Les terrains disposant de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface libre de construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige. Au delà de cette surface il est demandé de planter un arbre de moyenne tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations doivent être maintenus ou remplacées par des arbres d'essence locale ou d'ornement.

### **ARTICLE AU 14 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone AUe

-Rappel du caractère de la zone :

La zone AUe est une zone d'extension dédiée à la réalisation d'équipements et de bâtiments publics.

---

### **Risques majeurs :**

La zone AUe est impactée par le risque de retrait et de gonflement des argiles.

La zone AUe est susceptible d'être impactée par la présence de cavités souterraines.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUe 1 – Occupation ou utilisations du sol interdites

---

*Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article AUe 2 :*

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- Les habitations non liées au gardiennage ou au fonctionnement des équipements
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions ayant fonction d'entrepôt.
- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- Les établissements d'élevage et d'hébergement des animaux
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes et camping-cars ou les garages de caravanes et camping-cars
- Les habitations légères de loisir hors les constructions provisoires durant le chantier de la construction d'habitation
- Les postes de distribution de carburant
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts permanents de matériaux

### ARTICLE AUe 2 - Occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

*Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :*

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins

nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles ne génèrent ni nuisance, ni gêne ni danger pour les habitants.

- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne génèrent pas plus de nuisance, gêne ou danger provoqué par ces installations.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUe 3 - Accès et voirie**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### **ARTICLE AUe 4 - Desserte par les réseaux**

---

#### **I. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **II. Assainissement-eaux pluviales**

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

##### - Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

##### - Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, extension,...) les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des agents polluants, doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel par infiltration.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

#### **III. Electricité, téléphonie**

La distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique et numérique devront se faire par un branchement souterrain.

## **ARTICLE AUe 5 - Caractéristique des terrains**

---

Non réglementée.

## **ARTICLE AUe 6 - Implantation par rapport aux voies**

---

Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur rue ou avec un retrait de 2 m minimum.

## **ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative ; en ce cas le mur donnant sur la limite séparative est aveugle ou ne comprend que des jours dormants translucides
- soit avec une marge de recul de 2,50 m à 4 m par rapport à la limite séparative ; en ce cas le mur donnant sur la limite séparative est aveugle ou ne comprend que des jours dormants translucides
- soit avec une marge de recul de 4 m ou plus par rapport à la limite séparative ; en ce cas le mur donnant sur la limite séparative peut comporter des baies ou des jours transparents.

Pour les annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin, il sera prévu un retrait minimum d'1 mètre, hormis si elles sont accolées à un mur de clôture en limite séparative.

## **ARTICLE AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

Cependant, l'emprise au sol des annexes à l'habitation autorisée, isolées et non maçonnées, type abris de jardin, abris pour vélos et des serres de jardin n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup> pour chacun.

## **ARTICLE AUe 10 - Hauteur des constructions**

---

Les hauteurs des constructions seront limitées à 12 m à l'égout du toit.

*Nota : dans tous les cas ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.*

## **ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur**

---

### **GENERALITES**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vu d'être recouverts ;
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées ;
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles ;
- Les habitations type yourte, tente ;
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...) ;

Les vérandas sont admises.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

Les toitures, les murs, les ouvertures, les garages et les annexes ne sont pas réglementés.

## **ARTICLE AUe 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

## **ARTICLE AUe 13 - Espaces libres et plantations**

---

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **ARTICLE AUe 14 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AUe 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone 2 AUéco

-Rappel du caractère de la zone :

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| La zone 2 AUéco correspond aux secteurs à vocation économique à urbaniser |
|---------------------------------------------------------------------------|

La zone 2 AUéco fera l'objet d'une ouverture ultérieure à l'urbanisation liée à son équipement.  
Cette ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

**La zone 2 AUéco ne fait pas l'objet d'un règlement, ni d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Rappel du caractère de la zone :

C'est principalement une zone agricole non équipée, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur Ap dans lequel toutes les constructions sont interdites.

---

### **Risques majeurs :**

La zone A et son sous-secteur sont impactés par le risque de retrait et de gonflement des argiles.

La zone A et son sous-secteur sont susceptibles d'être impactés par la présence de cavités souterraines.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

---

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article A 2 :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les bureaux
- Les commerces
- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- Les groupes de garages
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts permanents de matériaux non liés à l'activité agricole
- Les parcs d'attraction
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes et camping-cars ou les garages de caravanes et camping-cars
- Les postes de distribution de carburant
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés et nécessaires à une construction autorisée ou non liés et nécessaires à l'activité agricole
- toutes constructions ou installations susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation

En sous-secteur Ap et dans la zone de recul de 50 m de protection des massifs boisés (secteurs de lisière indiqués au plan de zonage) :

-Toutes les constructions, excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et celles en rapport aux travaux sur l'infrastructure

Dans la zone de recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 607 (secteurs de retrait indiqués au plan de zonage) :

-Toutes les constructions, excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et celles en rapport aux travaux sur l'infrastructure

## **ARTICLE A 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

*Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :*

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- Les garages de véhicules légers lorsque ces garages sont liés à la construction d'une habitation autorisée ; ils sont limités aux emplacements de 4 VL (véhicules légers)
- Les constructions ou installations correspondant à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux d'endiguement, de remblaiement ou d'affouillement dans un but de protection contre les risques d'inondation ou de ravinement
- La réfection ou la réparation des constructions existantes avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, si elles conservent la même destination d'occupation
- La reconstruction à l'identique et à égalité de surface de plancher d'un bâtiment, détruit et démolit depuis moins de dix ans, s'il était régulièrement édifié.

## **SECTION II - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - Accès et voirie**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés aux constructions ou installations futures.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les accès automobile sur la RD607 sont interdits, sauf si l'usage de la construction est lié à l'aménagement ou à l'exploitation routière.

## **ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **I. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle autorisée nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, lorsque ce réseau est facilement accessible, à savoir à moins de 100 m.

Et en cas d'impossibilité technique dument établie, la construction peut être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme eau potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

### **II. Assainissement-eaux pluviales**

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### -Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle génératrice d'eaux usées doit les traiter à la parcelle par système d'assainissement individuel autonome.

Le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

#### - Eaux usées industrielles et assimilées :

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'arrêté du 22 juin 2007, à la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), au Code de la santé Publique (article L.1331-10) et au Code Général des Collectivités territoriales (articles L2224-5 et L2224-8).

Les dispositifs d'assainissement individuels sont soumis à la réglementation en vigueur concernant les eaux industrielles et assimilées.

#### -Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des agents polluants, doivent faire l'objet d'une épuration ou d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **III. Electricité, téléphonie**

La distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique et numérique devront se faire par un branchement souterrain.

## **ARTICLE A 5 - Caractéristique des terrains**

---

Non réglementé.

Pour information : pour les terrains en assainissement non collectif, on tiendra compte des conséquences spatiales sur le projet de construction de l'emprise d'un traitement d'assainissement autonome.

## **ARTICLE A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les autres constructions autorisées devront être implantées en retrait d'au minimum 15 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

## **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (non réglementées), les constructions autorisées sont édifiées avec une marge de recul de 10 m minimum.

Les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent être implantées avec un retrait d'au moins 50 m par rapport aux espaces boisés classés.

## **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 3,50 mètres.

Cependant, cette règle ne concerne pas la distance qui sépare :

- une construction à usage d'habitation d'avec ses annexes de type garage pour le stationnement des véhicules, local de rangement pour les particuliers, abris de jardin, serre de jardin
- une construction à usage d'habitation avec une construction affectée à un autre usage.

## **ARTICLE A 9 - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Cependant, l'emprise au sol des annexes à l'habitation (autorisée), isolées non maçonnées, type abris de jardin, abris pour vélos et des serres de jardin n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup> pour chacun.

## **ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions**

---

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux règles du présent article.

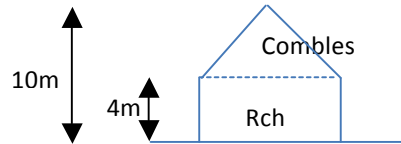
---

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 15 mètres au faîtage.

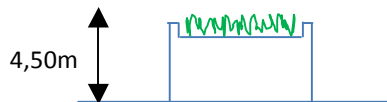
### Règles de hauteur pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

Seuls les gabarits en R+Combles sont admis.

Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.



Les toitures en terrasses végétalisées sont admises. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 4,50 mètres mesurée à l'acrotère.



La hauteur mesurée au faîtage du toit des annexes à l'habitation isolées non maçonnées type abris de jardin et serres de jardin n'excèdera pas 4 mètres.

*Nota : La hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.*

## **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur**

---

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux règles du présent article.

---

### **GENERALITE**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région.
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ;
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées ;

-Les habitations type yourte, tente ;

-Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...)

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront de préférence enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran végétal persistant d'essence locale.

## A) CAS D'UNE CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

### **LES TOITURES**

#### **a) Pentes de toitures :**

Les toitures seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

Les pentes des petites constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être à pente unique comprises entre 12° et 30°. A moins de 30° de pente la couverture peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brutes, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures en mono-pente sont autorisées sur des extensions de maison existante dont la toiture est de type traditionnel à 2 pentes, à la condition que ces extensions aient une surface de plancher de moins de 40 m<sup>2</sup> et qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

Les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.

#### **b) Couverture :**

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux des couvertures seront :

-en tuiles plates vieilles 60/m<sup>2</sup> minimum

-en tuiles plates vieilles petit moule 22/m<sup>2</sup> minimum à nez fin

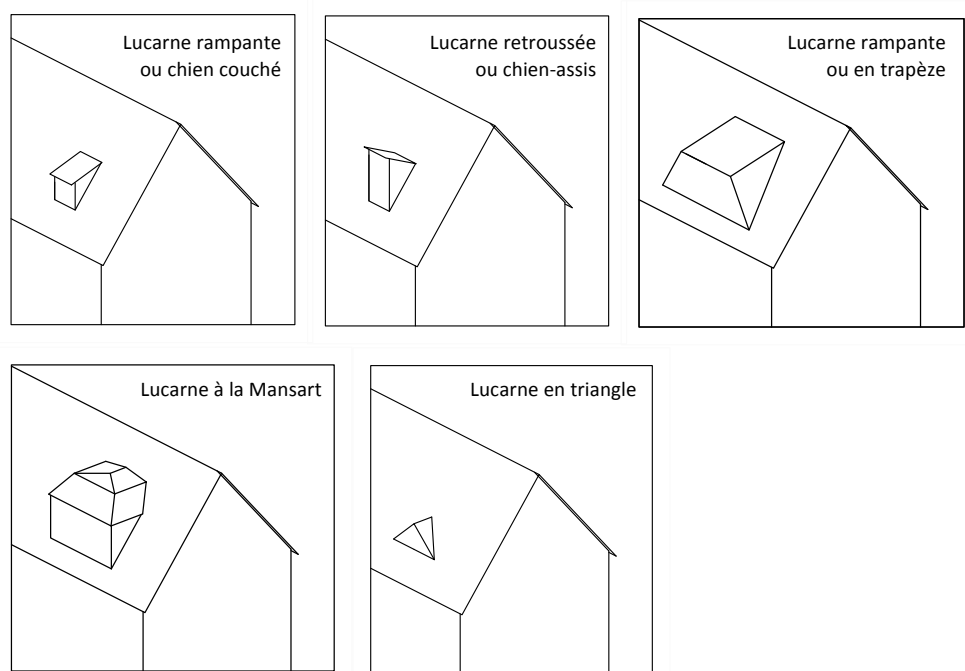
Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés. Ils seront intégrés au plan de toiture.

Les panneaux de remplissage des vérandas sont en verre ou en matériaux translucides.

Dans le cas d'extension, la couverture peut être traitée à l'identique de l'habitation principale existante.

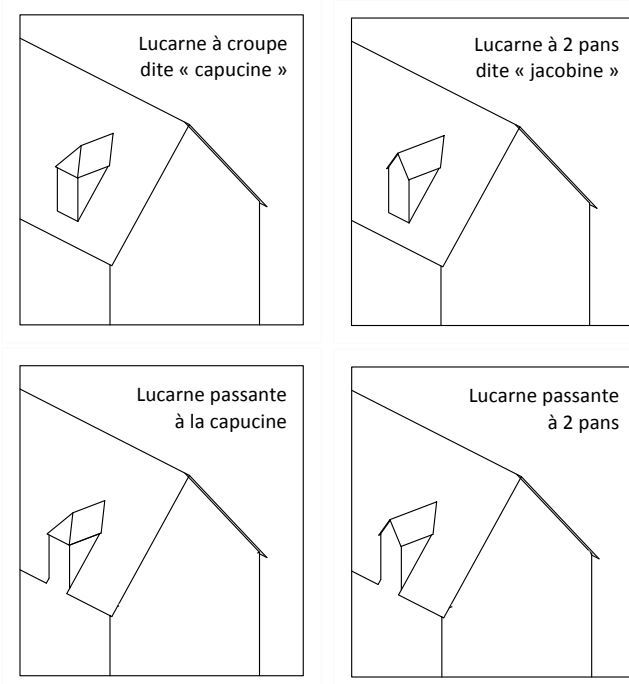
### c) Ouvertures en toiture

#### Types de lucarnes interdites :



#### Exemples de lucarnes autorisées :

Les châssis de toit de type encastré, ainsi que les schémas ci-dessous sont autorisés.



## **LES MURS**

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les murs et les parois extérieures doivent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- recouverts d'enduit gratté ou taloché fin
- en bardage bois

Les éléments d'ornement des murs, comme les pilastres, les bandeaux, les encadrements, les chaînages verticaux, les corniches, les linteaux, etc...) peuvent être en brique clair (silico-calcaire) ou brun-rouge (terre cuite).

Pour les extensions et les annexes, on conservera l'homogénéité architecturale des bâtiments.

## **LES OUVERTURES**

Non réglementé.

## **LES CLÔTURES**

### **a) Généralités**

Les clôtures doivent être sobres et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

Elles seront à dominante végétale.

L'édification de clôtures est soumise à « Déclaration préalable ».

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2,40 m (une adaptation de la hauteur peut être autorisée pour être en harmonie avec la clôture existante ou voisine).

### **b) Clôtures sur rue**

Sur la rue, les clôtures sont à réaliser à l'alignement.

Un retrait ponctuel de l'alignement peut être admis pour la création d'un porche ou d'un portail dans le but de faciliter l'accès automobile et la sécurité.

Elles peuvent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- maçonnées recouverts d'enduit gratté ou taloché fin
- composées entièrement d'une haie végétale d'essence locale
- composées d'un grillage ou d'une grille, doublé obligatoirement d'une haie végétale d'essence locale
- en bois

Les éléments d'ornement des murs de clôture, comme les poteaux, les chapeaux de mur, etc...) peuvent être en briques clair (silico-calcaire) ou brun-rouge(terre cuite).

Les clôtures peuvent être maçonnées sur toute leur hauteur ou bien composées d'un mur bahut en soubassement, d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

**c) Clôtures en limites séparatives :**

Elles peuvent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- maçonnées recouvertes d'enduit gratté ou taloché fin
- végétale d'essence locale
- en grillage, doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale
- en bois

Les grillages à poule sont interdits.

**DISPOSITIONS DIVERSES**

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

**B) CAS DES AUTRES CONSTRUCTIONS**

**LES TOITURES**

**a) Pentes des toitures :**

Les toitures des constructions pourront avoir une pente simple ou à deux pentes symétriques d'égales inclinaisons ; ces pentes seront d'inclinaison comprise entre 12° et 35°.

Si le bâtiment à construire est épais de plus de 12 m (largeur en pignon ou largeur du petit côté), alors le toit est à deux pentes symétriques d'égales d'inclinaisons comprises entre 12° et 30°.

**b) Couvertures :**

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux des couvertures seront :

- En tôle pré-patinée ou peinte en usine,
- l'emploi de tôle en fibrociment est admis. En ce cas, les couleurs des couvertures posséderont une teinte unique de ton neutre
- en tuiles plates vieillies 60/m<sup>2</sup> minimum
- en tuiles plates vieillies petit moule 22/m<sup>2</sup> minimum à nez fin

La réfection des couvertures se fera à l'identique (sauf pour celles en bardeaux bitumeux, en tôle brute ou galvanisée qui devront se mettre en conformité avec le PLU).

L'emploi de tôle brute ou galvanisée est interdit.

**c) Ouvertures en toiture :**

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

## **LES MURS**

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les murs et les parois extérieures doivent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- recouverts d'enduit gratté ou taloché fin
- en bardage bois
- en tôle pré-patinée ou peinte en usine, en fibrociment ; en ce cas, les couleurs des murs et parois extérieures posséderont une teinte unique de tonalité neutre.

La couleur des matériaux des parois extérieures ou des murs doit être de tonalité neutre.

Les couleurs de la couverture et des parois verticales seront en harmonie.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin.

## **LES OUVERTURES**

Non réglementée.

## **LES CLÔTURES**

Les clôtures devront être sobres, présenter une simplicité d'aspect.

## **ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

## **ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations**

---

L'implantation des nouvelles constructions et installations doit se faire de manière à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité qui existent sur le terrain.

## **ARTICLE A 14 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Rappel du caractère de la zone :

C'est une zone naturelle caractérisée par ses qualités paysagères, la qualité de ses sites, de ses boisements et de ses forêts, et son intérêt écologique et touristique ; elle peut comprendre des petits secteurs agricoles parfaitement insérés dans le milieu naturel et des secteurs à vocation arboricole.

Elle comprend aussi des secteurs de risques (PPRI) et de nuisances inhérents aux milieux. Elle inclut les zones inondables de la vallée du Loing, les étangs, les plans d'eau, les sites classés et inscrits de la vallée du Loing et du Bois de la Commanderie.

La zone N est inscrite dans le site Natura 2000 du Massif de Fontainebleau qui inclue la forêt domaniale de la Commanderie. Elle comprend la rivière qui fait aussi partie du réseau Natura 2000.

Elle comprend de grands secteurs en zone humide (indiqués « z »).

La zone N comprend 8 sous-secteurs :

- un sous-secteur Nz correspondant à la zone naturelle située en zone humide
- un sous-secteur Nh correspondant à des habitations en écart de l'agglomération et aux secteurs des moulins
- un sous-secteur Nhz correspondant à des habitations en écart de l'agglomération et aux secteurs des moulins, et situés en zone humide
- un sous-secteur Nt : correspondant à l'accueil d'activités ludiques et touristiques ciblées
- un sous-secteur Ntz : correspondant à l'accueil d'activités ludiques et touristiques ciblées, situé en zone humide
- un sous-secteur Nc correspondant au terrain de camping
- un sous-secteur Nnau correspondant aux activités nautiques
- un sous-secteur Ns : les terrains de sports

La zone est concernée par la présence de l'aqueduc de la Ville de Paris.

---

### Risques majeurs :

Servitude Gaz : Une partie de la zone Nz et une partie du sous-secteur Nc sont impactées par la servitude d'utilité publique correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz.

Retrait-gonflement des argiles : La zone N et ses sous-secteurs sont impactés par le risque de retrait et de gonflement des argiles.

Cavités souterraines : La zone N et ses sous-secteurs sont susceptibles d'être impactés par la présence de cavités souterraines.

Risques d'inondation : les sous-secteurs Nz, Nhz, Nt, Nc, Ns et Nnau sont concernés par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). On se reportera obligatoirement au PPRI pour connaître les prescriptions réglementaires qui concernent chaque sous-secteur (le PPRI est annexé au PLU dans le sous-dossier 5)

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

---

*Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article N 2 :*

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les constructions ayant fonction d'entrepôt
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole
- Les bureaux
- Les commerces
- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- Les établissements d'élevage et d'hébergement pour animaux
- Les garages de véhicules
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts permanents de matériaux de toute nature
- Les parcs d'attraction
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes et camping-cars ou les garages de caravanes et camping-cars
- Les postes de distribution de carburant
- Les affouillements et les exhaussements de sol
- Le comblement des plans d'eaux
- Les équipements de production photovoltaïque au sol
- toutes constructions ou installations susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation

Dans la zone de recul de 50 m (secteurs de lisière indiqués au plan de zonage) :

- Toutes les constructions, excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et celles en rapport aux travaux sur l'infrastructure

Dans les zones de recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 607 (secteurs de retrait indiqués au plan de zonage) :

- Toutes les constructions, excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et celles en rapport aux travaux sur l'infrastructure

Cependant, cette règle ne s'applique pas en sous-secteurs Nh.

Dans les zones de recul de 100 m de part et d'autre de l'A6 (secteurs de retrait indiqués au plan de zonage) :

- Toutes les constructions, excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et celles en rapport aux travaux sur l'infrastructure

Dans la zone de protection des berges du Loing et des rus (indiquée au plan de zonage) :

- Toutes les constructions

Dans les sous-secteurs Nz, Nhz, Nt, Nc, Ns et Nnau :

En compléments des interdictions indiquées ci-dessus,

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau
- Tout travaux, toute construction et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- La création de plan d'eau artificiel
- Le drainage
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

Dans les sous-secteurs Nz, Nhz, Nt, Nc, Ns et Nnau situés en zone rouge du PPRI :

- Toutes les constructions

## **ARTICLE N 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions ou installations correspondant à des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions, équipements et installations utiles à l'exploitation forestière
- Les travaux d'endiguement, de remblaiement ou d'affouillement dans un but de protection contre les risques d'inondation ou de ravinement.
- La réfection ou la réparation des constructions existantes avant la mise en vigueur du présent plan local d'urbanisme
- La reconstruction à l'identique et à égalité de surface de plancher d'un bâtiment, détruit et démoli depuis moins de dix ans, s'il était régulièrement édifié, et si cette reconstruction est autorisée par le PPRI
- L'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés au pâturage, à la condition que leur emprise au sol soit limitée à 50m<sup>2</sup> et à condition que ces abris soient fermés sur trois côtés au maximum

En sous-secteur Nz, Nhz, Ntz, Nc, Ns, Ns et Nnau :

En cas de mise en œuvre d'un projet conduisant, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires doivent prévoir dans le même bassin versant,

la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. La compensation porte sur une surface qui est déterminée par l'autorité compétente. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à longs termes.

En sous-secteur Nz :

En compléments des autorisations particulières indiquées ci-dessus en N 2, sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Les travaux, constructions, installations et aménagements autorisés par le PPRI et respectant par ailleurs les prescriptions du présent règlement
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux humides, 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.

Les travaux, constructions, installations et aménagements, autorisés ci-dessus, doivent de plus cumuler :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports;
- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole.

En sous-secteur Nh :

- Les extensions, contigües ou non, des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles n'excèdent pas 20% de la Surface de Plancher existante avant l'entrée en vigueur du présent plan local d'urbanisme
- les changements de destination des constructions existantes (granges, anciens corps de ferme,...) uniquement en vue de créer de l'habitat et dans la mesure où il n'y a pas plus de 20% d'augmentation de la Surface de Plancher existante
- Les constructions non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> (type abris de jardin ou serre de jardin)

En sous-secteur Nhz :

- Les extensions, contigües ou non, des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - En zone marron du PPRI : extension limitée à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de la mise en vigueur du présent PLU
  - En zone jaune foncé du PPRI : extension limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de la mise en vigueur du présent PLU
- les changements de destination des constructions existantes (granges, anciens corps de ferme,...) uniquement en vue de créer de l'habitat et dans la mesure où il n'y a pas plus d'augmentation de la Surface de Plancher existante
- Les constructions non maçonnées, en annexe de l'habitation, de moins de 20 m<sup>2</sup> (type abris de jardin, abris pour vélo, serre de jardin pour particulier)

-Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles

-Les travaux, constructions, installations et aménagements autorisés par le PPRI et respectant par ailleurs les prescriptions du présent règlement

Les travaux, constructions, installations et aménagements, autorisés ci-dessus, doivent de plus cumuler :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports;
- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole.

En sous-secteur Nc:

-Les aires de camping et de caravanage, ainsi que les équipements et services utiles à cet usage dans la mesure où ces aménagements ne remettent pas en cause les particularités écologiques de la zone, et ne compromettent pas l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ; les emplacements « loisir » sont limités à 133, et les emplacements des deux zones « tourisme » à respectivement 25 et 26 campeurs.

-Les extensions, contigües ou non, des constructions à condition qu'elles soient limitées à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de la mise en vigueur du présent PLU

-Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles

-Les travaux, constructions, installations et aménagements autorisés par le PPRI et respectant par ailleurs les prescriptions du présent règlement

-Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne portera 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 (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..)

-les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées.

Les travaux, constructions, installations et aménagements, autorisés ci-dessus, doivent de plus cumuler :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports;
- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole.

En sous-secteur Nnau :

-Les constructions, ouvrages et installations utiles liées ou nécessaires aux activités nautiques :

- en zone marron du PPRI, dans la mesure d'extension contigüe ou non se limitant à 10 m<sup>2</sup>

- en zone jaune foncé du PPRI, dans la mesure d'extension contigüe ou non se limitant à 20% de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du présent PLU
- Et dans la mesure où ces aménagements ne remettent pas en cause les particularités écologiques de la zone, et ne compromettent pas l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Les travaux, constructions, installations et aménagements autorisés par le PPRI et respectant par ailleurs les prescriptions du présent règlement
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne portera 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 (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..)
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées.

Les travaux, constructions, installations et aménagements, autorisés ci-dessus, doivent de plus cumuler :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports;
- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole.

En sous-secteur Nt :

- les constructions, ouvrages et installations, et leurs extensions, correspondant aux activités de plein air, de loisir, de culture et de tourisme.
- l'activité équestre dans le respect de la réglementation en vigueur
- l'activité canine dans le respect de la réglementation en vigueur

En sous-secteur Ntz :

- les constructions, ouvrages et installations, et leurs extensions, correspondant aux activités de plein air, de loisir, de culture et de tourisme :
- en zone marron du PPRI, dans la mesure d'extension contigüe ou non se limitant à 10 m<sup>2</sup>
- en zone jaune foncé du PPRI, dans la mesure d'extension contigüe ou non se limitant à 20% de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du présent PLU
- Et dans la mesure où ces aménagements ne remettent pas en cause les particularités écologiques de la zone, et ne compromettent pas l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- l'activité équestre dans le respect de la réglementation en vigueur

- l'activité liée à la promenade ferroviaire de loisir dans le respect de la réglementation en vigueur
- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Les travaux, constructions, installations et aménagements autorisés par le PPRI et respectant par ailleurs les prescriptions du présent règlement
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne portera 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 (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..)
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées.

Les travaux, constructions, installations et aménagements, autorisés ci-dessus, doivent de plus cumuler :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports;
- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole.

En sous-secteur Ns :

- les constructions ou installations de sports et de loisir, ainsi que les équipements utiles à ces usages :
  - en zone marron du PPRI, dans la mesure d'extension contigüe ou non se limitant à 10 m<sup>2</sup>
  - en zone jaune foncé du PPRI, dans la mesure d'extension contigüe ou non se limitant à 20% de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du présent PLU
  - Et dans la mesure où ces aménagements ne remettent pas en cause les particularités écologiques de la zone, et ne compromettent pas l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Les travaux, constructions, installations et aménagements autorisés par le PPRI et respectant par ailleurs les prescriptions du présent règlement
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne portera 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 (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..)

- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - Accès et voirie**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés aux constructions ou installations futures.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les accès automobile à la RD607 sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, sauf si l'usage de la construction est lié à l'aménagement ou à l'exploitation routière.

### **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**

---

#### **I. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle autorisée nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, lorsque ce réseau est facilement accessible, à savoir à moins de 100 m.

Et en cas d'impossibilité technique dûment établie, la construction peut être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme eau potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

#### **II. Assainissement-eaux pluviales**

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

##### -Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle autorisée génératrice d'eaux usées doit les traiter à la parcelle par système d'assainissement individuel autonome agréé avant rejet en milieu naturel ou se raccorder au réseau d'assainissement collectif, lorsque ce réseau est facilement accessible et de caractéristiques suffisantes.

##### -Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des agents polluants, doivent faire l'objet d'une épuration ou d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **III. Electricité, téléphonie**

La distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique et numérique devront se faire par un branchement souterrain.

## **ARTICLE N 5 - Caractéristique des terrains**

---

Non réglementé.

Cependant, en zonage d'assainissement non collectif un terrain doit avoir une surface minimale de 500 m<sup>2</sup> pour être constructible.

## **ARTICLE N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions ou installations autorisées devront être implantées en retrait d'au minimum 10 m par rapport à l'alignement sur la voie publique.

Dans les sous-secteur Nh, Nnau, Nc, Nt :

- Les constructions autorisées seront édifiées soit en retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement sur la voie publique, soit dans le prolongement de la façade existante donnant sur la voie publique.

En sous-secteur Ns :

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (non réglementées), les constructions autorisées sont édifiées avec une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent être implantées avec un retrait d'au moins 50 m par rapport aux espaces boisés classés ou ne pas être incluses dans la bande de protection des lisières inscrite au plan de zonage. Ces marges de recul ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En sous-secteur Nh :

Les constructions d'habitation autorisées sont édifiées soit en limite séparative, soit en retrait de 3,5 m de cette limite.

Pour les annexes à l'habitation-isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin, il sera prévu un retrait minimum d'1 mètre, hormis si elles sont accolées à un mur de clôture en limite séparative.

La marge de recul par rapport aux espaces boisés classés ne s'applique pas.

En sous-secteur Ns :

Non réglementé ; la marge de recul par rapport aux espaces boisés classés ne s'applique pas.

## **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

En sous-secteur Nh :

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 3,50 mètres.

Cependant, cette règle ne concerne pas la distance qui sépare :

- une construction à usage d'habitation d'avec ses annexes de type garage pour le stationnement des véhicules, local de rangement pour les particuliers, abris de jardin, serre de jardin
- une construction à usage d'habitation d'avec une construction affectée à un autre usage.

## **ARTICLE N 9 - Emprise au sol**

---

A l'exception des constructions existantes et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (non réglementées), et à l'exception des abris pour animaux, l'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

En sous-secteur Nh : 50 m<sup>2</sup> d'extension (pour les constructions maçonnées).

Cependant, l'emprise au sol des annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin, local pour vélos et serres de jardin pour particulier, n'excédera pas 20 m<sup>2</sup> pour chacun.

Les surfaces prises en compte sont celles existantes à la date de mise en œuvre du PLU.

En sous-secteur Nt : 50 m<sup>2</sup> d'extension (les surfaces prises en compte sont celles existantes à la date de mise en œuvre du PLU).

En sous-secteur Nz, Nh<sub>z</sub>, Nt<sub>z</sub>, Nc, Ns et Nnau :

Non réglementé

## **ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions**

---

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux règles du présent article.

---

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3,00 m à l'égout du toit.

Les toitures en terrasses végétalisées sont admises. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 3,50 mètres mesurée à l'acrotère.

En sous-secteur Nh :

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à R+Combles, soit à 4 m maximum à l'égout du toit, et à 10 m maximum au faîtage.

Les extensions contigües des constructions pourront respecter le gabarit de la maison principale existante avant entrée en vigueur du PLU.

La hauteur mesurée au faîtage du toit des annexes à l'habitation isolées non maçonnées type abris de jardin et serres de jardin n'excèdera pas 4 mètres.

En sous-secteur Ns :

Non réglementé.

En sous-secteur Nnau :

Les constructions autorisées ont une hauteur maximum de 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des éléments fonctionnels liés aux activités nautiques (mâts, pylones,...) n'est pas réglementée.

En sous-secteur Nc et Nt:

Les constructions autorisées ont une hauteur maximum de 3,50 m à l'égout du toit.

Les extensions contigües des constructions pourront respecter le gabarit de l'existant avant l'entrée en vigueur du PLU.

Le dépassement des hauteurs peut être accordé pour des éléments techniques et fonctionnels.

*Nota : La hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.*

## **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur**

---

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux règles du présent article.

---

### **GENERALITES**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

L'aspect extérieur des abris pour animaux sera en bois (naturel ou lasuré) ; ces abris posséderont une couverture d'une teinte unique de ton neutre.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ;
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées ;
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus, placés en des lieux visibles ;
- Les habitations type yourte, tente ;

- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...) ;

Les vérandas ne sont admises que dans les sous-secteurs Nh, Nc, Nnau, Ns et Nt.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront de préférence enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran végétal persistant d'essence locale.

---

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage et à la facture architecturale du bâtiment :

- les annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin et serres de jardin, de moins de 20 m<sup>2</sup>
- Les vérandas et les serres de jardin
- Les constructions ou parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

## **LES TOITURES**

### **a) Pentes des toitures :**

Peuvent s'exonérer des règles de pentes ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage et à la facture architecturale du bâtiment :

Les toitures des constructions ayant une largeur inférieure à 5 mètres pourront avoir une pente simple comprise entre 12° et 30° ou deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Pour les constructions ayant une largeur supérieure à 5 m la toiture aura deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Pentes des toitures en sous-secteurs Nc et Ns:

Non réglementé.

### **b) Couvertures :**

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux des couvertures seront :

- en tuiles plates vieillies 60/m<sup>2</sup> minimum
- en tuiles plates vieillies petit moule 22/m<sup>2</sup> minimum à nez fin

A moins de 30° de pente; le toit peut être en zinc ou en matériau équivalent prélaqué.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

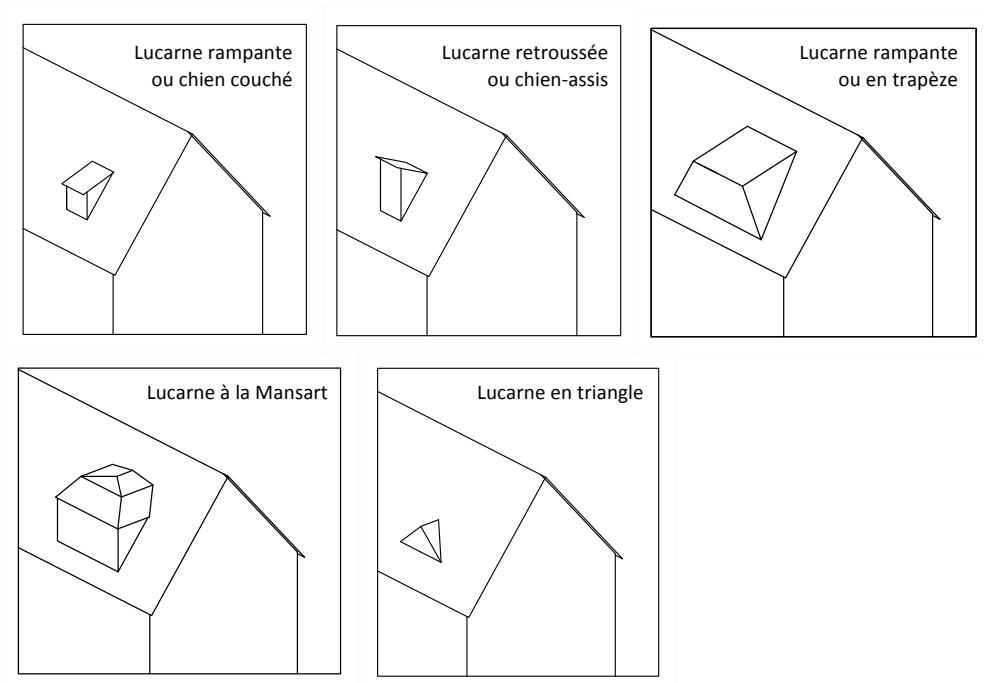
Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés. Ils seront intégrés au plan de toiture.

Les panneaux de remplissage des vérandas sont en verre ou en matériaux translucides.

Dans le cas d'extension, la couverture pourra être traitée à l'identique de la construction principale existante.

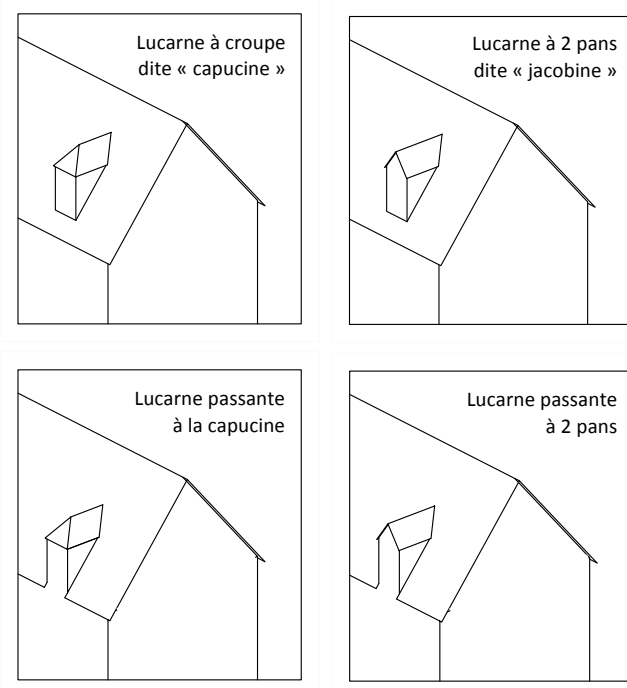
### c) Ouvertures en toiture

#### Types de lucarnes interdites :



#### Exemples de lucarnes autorisées :

Les châssis de toit de type encastré, ainsi que les schémas ci-dessous sont autorisés.



## **LES MURS**

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les murs et les parois extérieures doivent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- recouverts d'enduit gratté ou taloché fin
- en bardage bois

Les éléments d'ornement des murs, comme les pilastres, les bandeaux, les encadrements, les chaînages verticaux, les corniches, les linteaux, etc...) peuvent être en brique clair (silico-calcaire) ou brun-rouge (terre cuite).

Pour les extensions et les annexes, on conservera l'homogénéité architecturale des bâtiments.

## **LES OUVERTURES**

Non réglementée.

## **LES CLÔTURES**

### **a) Généralités**

Les clôtures doivent être sobres et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

Elles seront à dominante végétale.

L'édification de clôtures est soumise à « Déclaration préalable ».

Elles sont limitées à une hauteur de 2,40m (une adaptation de la hauteur peut être autorisée pour être en harmonie avec la clôture existante ou voisine).

Les clôtures maçonnées traditionnelles existantes pourront être prolongées avec une clôture de même matériau et de même hauteur que l'existant.

### **b) Clôtures sur rue :**

Sur la rue, les clôtures sont à réaliser à l'alignement.

Un retrait ponctuel de l'alignement peut être admis pour la création d'un porche ou d'un portail dans le but de faciliter l'accès automobile et la sécurité.

Elles peuvent être :

- en pierres naturelles appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- recouverts d'enduit gratté ou taloché fin
- composées entièrement d'une haie végétale d'essence locale
- composées d'un grillage ou d'une grille, doublé obligatoirement d'une haie végétale d'essence locale
- en bois

Les éléments d'ornement des murs de clôture, comme les poteaux, les chapeaux de mur, etc...) peuvent être en briques clair (silico-calcaire) ou brun-rouge(terre cuite).

Les clôtures peuvent être maçonnées sur toute leur hauteur ou bien composées d'un mur bahut en soubassement, d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

#### **c) Clôtures en limites séparatives :**

Elles peuvent être :

- en pierres de calcaire appareillées
- en moellons à joints « beurrés »
- recouverts d'enduit gratté ou taloché fin
- végétale d'essence locale
- en grillage, doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale
- en bois

Les grillages à poule sont interdits.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

### **ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

### **ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations**

---

L'implantation des nouvelles constructions et installations doit se faire de manière à préserver le plus grand nombre possible de plantations qui existent sur le terrain.

### **ARTICLE N 14 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE N 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.