

MONTIGNY sur LOING



Montigny sur Loing

Commune du Département
de Seine et Marne



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

APPROBATION

Table des matières

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1 Les règles d'urbanisme	3
2 Les définitions	3
3 Les modalités d'application	4
Zones U	8
Zone UA	8
Zone UB	17
Zone UT	25
Zone UX	32
Zone UF	38
Zone UR	46
Zones AU	54
Zone AUB	54
Zone AUX	59
Zone A	63
Zones N	69
Zone N	69
Zone NZH	75

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 Les règles d'urbanisme

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
 2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.
- Le P.L.U. couvre le territoire communal.

2 Les définitions

S'entendent comme indiqués ci-après, sauf disposition contraire explicite dans les prescriptions réglementaires de zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme.
- En application du code de la construction, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.
- Une opération d'ensemble est une opération intégrant des voies ou des espaces communs desservant les constructions principales.
- Est dénommée « voies et emprises publiques », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique. Elles ne comprennent pas les propriétés publiques non ouvertes à la libre circulation. Les voies sont ouvertes à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouverts à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.) doivent respecter les règles de l'article 7 de la zone concernée.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - Transparente
 - Dont la surface excède 0,2 m²,
 - Qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- La hauteur est mesurée :
 - Depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...),
 - Au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas :
 - Soit 40m² de la surface de plancher
 - Soit 20% de la surface de plancher du bâtiment existant de plus de 200 m².

DISPOSITIONS GENERALES

- Sont considérées comme des annexes :
 - Les édifices non habitables et de moins de 30 m² d'emprise au sol
 - Une piscine non ouverte au public, couverte ou non de verrière
 - Une construction isolée est non accolée à un bâtiment sur la propriété. Elle peut cependant être adossée à un bâtiment sur la limite séparative.

3 Les modalités d'application

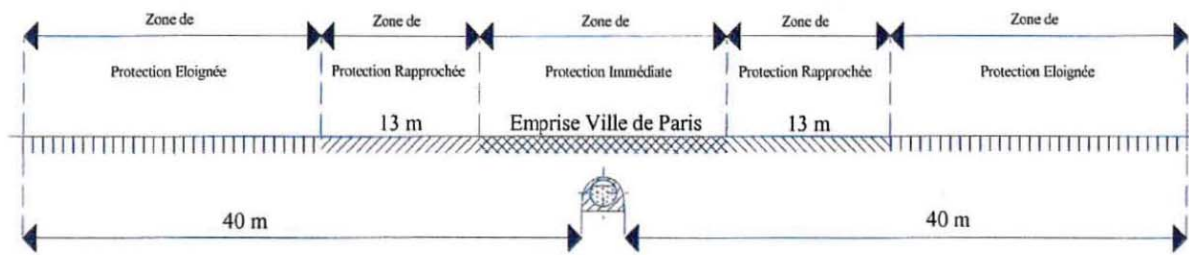
- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les espaces non imperméabilisés sont ceux qui restent en terre à découvert, éventuellement végétalisés ou plantés. Ne sont pas admis dans ces espaces :
 - Les matériaux imperméables, même posés de manière éparse
 - Les matériaux drainants
 - Les stabilisations du sol
 - Les revêtements ajourés du type lattes de bois, dalles over green,
- En cas d'extensions réalisées successivement, les seuils indiqués s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non allégée du plan local d'urbanisme.
- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et soit la limite de propriété soit la construction considérée.
- La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant.
- Sont considérés comme « existants », les constructions, aménagements, voies, passages, plantations... existants de fait et réalisés légalement, ou ayant fait l'objet d'une autorisation valide à la date d'approbation de la présente révision.

MAISONS REMARQUABLES

Des maisons d'habitation remarquables ont été identifiées dans le rapport de présentation du présent PLU, et sont repérées dans la partie graphique du présent règlement.

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent reproduire le style du bâtiment et ne pas porter atteinte aux milieux naturels. Les aménagements, extensions et constructions doivent respecter les règles définies dans le règlement de chaque zone, sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABORDS DES AQUEDUCS DU LOING ET DU LUNAIN



Une zone non aedificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de l'emprise des aqueducs du Loing et du Lunain où seuls sont tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre de l'aqueduc, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage.

Dans la zone de protection immédiate, toute construction y est interdite exceptée celle liée à l'exploitation de l'aqueduc.

Dans cette zone, seules peuvent être éventuellement tolérées les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation d'Eau de Paris, autorisation matérialisée par des conventions fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation.

Si Eau de Paris est amenée à protéger l'aqueduc pour garantir sa stabilité ou la qualité de l'eau transitée, les frais correspondants sont à la charge du maître des nouveaux ouvrages.

Dans la zone de protection rapprochée, sont interdits :

- Toutes constructions, quelles qu'elles soient sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc,
- Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable, (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ..) et autres dispositifs,
- Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents, (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur ..),
- Fouilles, carrières et décharges,
- Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation,
- Stations-service, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel, commercial ou domestique,
- Parcs de stationnement pour véhicules: quelle que soit leur nature.

Sont tolérés:

- Chaussées et trottoirs : sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux présentent une section et une pente suffisante pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc,

- Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :

- parallèles à l'aqueduc :

o eaux pluviales: la canalisation devra être constituée par un égout visitable

DISPOSITIONS GENERALES

O eaux usées: la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales),

- transversales par rapport à l'aqueduc : la canalisation devra être établie au-dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc : à défaut elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite,

- Canalisations d'eau potable ou de gaz: sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite,
- Canalisations transportant des hydrocarbures: sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en, béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

Dans la zone de protection éloignée, sont interdits:

- Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable, (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ...) et autres dispositifs: sauf dispositions spéciales telles que pose sur des dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations,
- Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents, (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur, ..),
- Fouilles, carrières et décharges,
- Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation: sauf dispositions spéciales pour assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc,
- Stations-services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel ou commercial.

sont tolérés :

- Les stockages d'hydrocarbures à usages exclusivement domestique : moyennant des précautions spéciales (installation de la cuve dans un local visitable dont le sol et les parois constituent une cuvette de capacité suffisante pour qu'en cas de rupture de la totalité du réservoir, le liquide ne puisse s'écouler au dehors),
- Parcs de stationnement pour véhicules : sous réserve que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc,
- Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
 - parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25 mètres :
 - O eaux pluviales: la canalisation devra être constituée par un égout visitable
 - O eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales)
 - parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de plus de 25 mètres, ou transversales à l'aqueduc: la génératrice supérieure de la canalisation devra être à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc; à défaut la canalisation devra être placée en caniveau étanche avec regards de visite,
- Canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

DISPOSITIONS GENERALES

Il est par ailleurs nécessaire d'adresser à Eau de Paris, Agence Loing, 1 bis route de Moret-Sorques, 77690 Montigny-sur-Loing, toute demande de Permis de Construire (PC), Permis et Demande d'Aménager (PA et DA), Certificat d'Urbanisme (CU), Demande de Servitude, Déclaration Préalable (DP) et Demande de Renseignements (DR), située dans les zones précitées afin que la régie émette un avis et s'assure que les constructions envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine et, le cas échéant soumettre l'accord des autorisations à certaines prescriptions spéciales.

ZONES HUMIDES

Les espaces identifiés par le SAGE comme zones humides avérées sont classés en Nzh et jouissent à cet effet d'un règlement spécifique visant leur préservation.

Sur les espaces identifiés par le SAGE comme zones humides potentielles, les projets d'aménagements sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau (voir prescriptions du SAGE Nappe de Beauce). De plus, pour toute ouverture de zone à l'urbanisation, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

Pour rappel, les mesures compensatoires à la destruction de zones humides, ne peuvent être mises en œuvre, pour la réalisation d'un projet, qu'en l'absence d'alternatives avérées.

Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur un plan spécifique au sein des documents graphiques.

PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Au sein de ces périmètres identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique, il convient de se reporter aux arrêtés préfectoraux créateurs de la servitude, pour connaître la réglementation applicable.

REGLES APPLICABLES DANS LE CAS DE LOTISSEMENTS OU DE DIVISIONS FONCIERES

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Zones U

Zone UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de Montigny-sur-Loing et du hameau de Sorques, à dominante d'habitat, de commerces, de services, et activités qui en sont le complément.

Les constructions de caractère traditionnel, implantées à l'alignement de voies, sont souvent édifiées en ordre continu.

Cette zone agglomérée desservie par les réseaux constitue un cadre de qualité qui, en raison de son intérêt architectural, mérite d'être protégée.

Cette zone comprend quatre habitations identifiées au plan de zonage en tant que « maison remarquable » en application de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme. Ces dernières doivent être préservées. Leur extension et leur aménagement sont admis dans le respect de leur style architectural existant.

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations du sol suivantes :

- Les activités industrielles,
- Les activités agricoles,
- Les activités forestières.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Installations de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes

UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les commerces, bureaux, l'artisanat, les hébergements hôteliers à condition que leur surface de plancher n'excède pas 600 m².

Toutefois lorsqu'une de ces occupations excède 600 m² à la date d'approbation du P.L.U, une extension dans la limite de 25% de la surface de plancher existante reste autorisée.

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient le complément d'une activité autorisée dans la zone, et qu'elles se situent en extension d'une construction (existante ou projetée) à vocation d'activité commerciale ou artisanale.

AUX ABORDS DES COURS D'EAU

Les futurs bâtiments devront s'implanter avec un recul d'au moins 10 m de part et d'autre des rives des cours d'eau.

UA3 - VOIES ET ACCES

Les caractéristiques des voies et des accès publics et privées ouvertes au public, doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que les véhicules de ramassage des ordures.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- Soit à une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Soit à un espace commun existant, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Toute création de desserte pour les véhicules sur un chemin rural non viabilisé et non carrossable est interdite.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les voies inférieures à 25 m de longueur doivent avoir une chaussée d'une largeur d'au moins 3,50 m.
- Les voies comprises entre 25 et 50 m de longueur doivent avoir une chaussée d'une largeur d'au moins 3,5 m et un trottoir séparé de la chaussée, d'une largeur d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 coté.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

- Les voies de plus de 50 m de longueur doivent avoir une chaussée d'une largeur d'au moins 5 m, un trottoir séparé de la chaussée d'une largeur d'au moins 1,5 m, et être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m de longueur doivent être pourvues de l'éclairage collectif.

CARACTERISTIQUES DES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs existants ou à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Desservir au plus 4 constructions principales,
- Présenter une largeur d'au moins 3,5 m.

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un local de stockage des déchets doit être localisé sur le terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être situés sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public, conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'eau potable
- En électricité,
- Par l'assainissement,

Ayant des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain, et conformément au règlement du gestionnaire.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit maximal de 1l/s/ha et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit émissaire

Toute demande de rejet d'Eaux Pluviales vers un réseau unitaire devra être établie à l'appui d'une étude détaillée démontrant l'impossibilité de gérer celles-ci à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. La totalité du débit doit être régulée, quelle que soit la période de retour de la pluie considérée.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet soumis à autorisation formelle de la collectivité en charge de la gestion du réseau.

En outre, les eaux pluviales de toitures doivent être récupérées dans la mesure du possible et le trop plein infiltré dans le sol. La réutilisation éventuelle des eaux pluviales doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'Eau Potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE ET CABLE

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public, en un point à déterminer avec le concessionnaire.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, ils devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux, ...).

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter avec une façade ou un pignon à l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées ou de l'espace commun.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m de limites de voies.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les autres annexes pourront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Celles ne s'implantant pas en limite séparative doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimum de 5 mètres dans le cas d'un mur avec baies.
- Avec un retrait minimum de 2,50 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

En cas d'extension ou de modifications, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle ci-dessus imposée.

Par ailleurs, les constructions principales desservies par un espace commun peuvent s'implanter :

- En continuité d'une construction existante (sur le terrain ou en limite séparative),
- À défaut, dans une bande comprise entre 0 et 5 m de la limite avec l'espace commun.

Les abris de jardin non maçonnés, peuvent s'implanter :

- o Soit avec un retrait minimum de 1 m de la limite séparative,
- o Soit s'adosser à un mur de clôture.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les autres annexes pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum desdites limites.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation accolés ou non est interdite sur la même unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

- 8 m à l'égout du toit ou l'acrotère.
- 14 m au faîtage.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 2,50 m de hauteur au faîtage.

Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les constructions et les clôtures doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect respectant l'habitat traditionnel local, s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant et la silhouette générale des rues.

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

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Tout ou partie de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, afin de :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou renouvelés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

VOLUMETRIE

Les façades face à la voie doivent comprendre au moins un rez-de-chaussée plus un étage plein.

Les parties de constructions à la limite de la voie doivent avoir l'essentiel de l'égout du toit (gouttière) à une hauteur au moins égale à 5 m de hauteur. Pour les constructions en pignon à la limite, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre principalement des toitures à deux pans entre 35° et 45°

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates, d'aspect vieilli de couleur rouge vieilli,
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures à 4 pans sont autorisées.

Les toitures ne doivent pas comporter de débord sur les pignons à l'exception des maisons remarquables.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs maçonnés doivent être enduits.

La couleur de l'enduit doit être de couleur claire et se situer dans une palette de tons ivoire à gris clair.

Toutefois, les murs en pierres non poreuses peuvent être laissés à nu.

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie, au choix ou en tout :

- Un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,80 m,
- Un encadrement des baies de 15 cm minimum, traité de la manière suivante au choix :
 - Différence de relief avec l'enduit de façade,
 - Différence de nuance colorée,
 - Différence de granulométrie de l'enduit.

Les portes d'entrées comportant des vitrages dans le tiers inférieur, ou dont les vitrages ne sont pas rectangulaires ou plein cintre sont interdites.

Les portes vitrées intégrales sont autorisées pour les commerces et activités de services.

Les matériaux PVC sont interdits dans le périmètre de protection de monument historique.

CLOTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Il peut toutefois y être pratiqué des ouvertures pour les portails et portillons. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée d'un mur ou d'un muret d'au moins 1 m de hauteur éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage vertical et rectiligne.

Les murs et murets doivent être enduits.

Toutefois, les murs et murets en pierres peuvent être laissés à nu.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

limitation de hauteur.

En bordure des voies, la clôture doit être conçue de manière à s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Si cette clôture est constituée d'une grille ou grillage, ceux-ci doivent s'appuyer sur un muret d'une hauteur minimale de 1 mètre.

Entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes et leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

Aux intersections des voies, afin de faciliter la visibilité, la hauteur des murs ne doit pas dépasser 1 mètre. Ces murs peuvent être surmontés d'une grille ou grillage, mais l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En cas de plantation d'une haie à l'arrière de cette clôture, la haie ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur.

Seules sont autorisées les clôtures en pierres, murs maçonnés, grilles, grillages et haies.

En limite avec une zone A ou N les éventuels grillages, murs ou autres éléments doublant la haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 10 cm de large par 10 cm de haut.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée) et leur taille.

MAISONS REMARQUABLES

Quatre habitations remarquables ont été identifiées comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L 151-19° du Code de l'urbanisme. Elles doivent être préservées.

Elles sont situées aux adresses suivantes :

34 rue du Loing,

« M » impasse de la Talbarderie,

2 rue Aimé Lepercq,

40 Grande Rue.

L'extension et l'aménagement des habitations remarquables est admis dans le respect du style architectural existant ou de facture contemporaine.

UA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

RATIOS MINIMAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes.

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher.
- Pour les bureaux, artisanat, industrie, activité hôtelière : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

RATIOS MINIMAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé un emplacement couvert ou non par logement créé.

Celle-ci pouvant se trouver sur une autre unité foncière et dans un rayon de 200 m maximum du logement.

Dans le cas d'une extension supérieure à 50 m², une place supplémentaire est due par tranche de 50 m².

Toutefois, les commerces sont exonérés de places non réalisables sous réserve de ne pas supprimer celles existantes.

UA13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en nombre équivalent par des essences locales de même port.

UA15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Zone UB

Caractère et vocation de la zone

La zone UB correspond aux extensions plus récentes du village et limitrophes du centre ancien. Elle présente une urbanisation moyennement dense.

Cette zone à vocation mixte doit assurer son rôle de prolongement du centre ancien, avec un habitat de type résidentiel, et pouvoir accueillir des activités artisanales, des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le village.

Cette zone comprend des habitations identifiées au plan de zonage en tant que « maison remarquable » en application de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme. Ces dernières doivent être préservées.

L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées est admis dans le respect de leur style architectural existant.

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations du sol suivantes :

- Les activités industrielles,
- Les entrepôts,
- Les activités agricoles,
- Les activités forestières.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Installations de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les commerces et l'artisanat à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les hébergements hôteliers et bureaux.

Toutefois lorsqu'une de ces occupations excède 200 m² à la date d'approbation du P.L.U, une extension dans la limite de 25% de la surface de plancher existante, sans dépasser 1000m² reste autorisée.

UB3 - VOIES ET ACCES

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS.

Les caractéristiques des voies et des accès publiques et privées ouvertes au public, doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que les véhicules de ramassage des ordures.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- Soit à une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Soit à un espace commun existant, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Toute création de desserte pour les véhicules sur un chemin rural non viabilisé et non carrossable est interdite.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les voies inférieures à 25 m de longueur doivent avoir une chaussée d'une largeur d'au moins 3,50 m.
- Les voies comprises entre 25 et 50 m de longueur doivent avoir une chaussée d'une largeur d'au moins 3,5 m et un trottoir séparé de la chaussée, d'une largeur d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 coté.
- Les voies de plus de 50 m de longueur doivent avoir une chaussée d'une largeur d'au moins 5 m, un trottoir séparé de la chaussée d'une largeur d'au moins 1,5 m, et être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m de longueur doivent être pourvues de l'éclairage collectif.

Sur les routes départementales, les mutualisations d'accès sont à privilégier. Ces piquages supplémentaires doivent dans tous les cas faire l'objet d'un accord préalable du Département.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

CARACTERISTIQUES DES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs existants ou à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Desservir au plus 5 habitations principales,
- Présenter une largeur d'au moins 3,5 m.

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un local de stockage des déchets doit être localisé sur le terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être situés sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public, conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'eau potable
- En électricité,
- Par l'assainissement,

Ayant des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain, et conformément au règlement du gestionnaire.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit maximal de 1l/s/ha et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit émissaire

Toute demande de rejet d'Eaux Pluviales vers un réseau unitaire devra être établie à l'appui d'une étude détaillée démontrant l'impossibilité de gérer celles-ci à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. La totalité du débit doit être régulée, quelle que soit la période de retour de la pluie considérée.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet soumis à autorisation formelle de la collectivité en charge de la gestion du réseau.

En outre, les eaux pluviales de toitures doivent être récupérées dans la mesure du possible et le trop plein infiltré dans le sol. La réutilisation éventuelle des eaux pluviales doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'Eau Potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE ET CABLE

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public, en un point à déterminer avec le concessionnaire.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, ils devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux, ...).

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres, mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois il est possible de déroger à la règle ci-dessus pour s'implanter en prolongement de l'une des constructions principales existantes sur le terrain, ou en limite séparative.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les autres annexes pourront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum.

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET ESPACES COMMUNS

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent s'implanter soit :

- Avec un retrait minimum de 8 mètres dans le cas d'un mur avec baies.
- Avec un retrait minimum de 2,50 mètres ou en limite séparative sur un seul de ses côtés dans le cas d'un mur aveugle.

Pour les modifications de façade, la création d'une baie doit respecter les distances imposées ci-dessus.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum desdites limites.

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation accolés ou non est interdite sur la même unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière

L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 250 m².

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 10 m au faîtage.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 2,50 m de hauteur au faîtage.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les constructions et les clôtures doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect respectant l'habitat traditionnel local et s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant et la silhouette générale des rues.

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

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Tout ou partie de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, afin de :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates avec une palette de couleurs allant du rouge au brun
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures à 4 pans sont autorisées.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons à l'exception des maisons remarquables.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs maçonnés doivent être recouverts (enduit, bardage...), à l'exception des murs en pierre non poreuse.

La couleur recouvrant l'enduit doit être de couleur claire et se situer dans une palette allant du blanc aux tons ivoire ou gris clair.

Les matériaux PVC sont interdits dans le périmètre de protection de monument historique.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

CLOTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- D'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- D'un grillage de couleur verte, doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés excepté ceux en pierre doivent être enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En limite avec une zone A ou N les éventuels grillages, murs ou autres éléments doublant la haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 10 cm de large par 10 cm de haut.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée) et leur taille. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

MAISONS REMARQUABLES

Dix habitations remarquables ont été identifiées comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L 151-19° du Code de l'urbanisme. Elles doivent être préservées.

Elles sont situées aux adresses suivantes :

2 rue du Tertre,
36 rue Kléber,
36 rue Numa Gillet,
56 rue Numa Gillet,
60 rue Numa Gillet,

33 rue des Cormiers
16 rue Raymond Frot,
20 rue Raymond Frot,
7 rue des Hautes Bornes,
9 rue Roger Genty.

L'extension et l'aménagement des habitations remarquables est admis dans le respect de leur style architectural existant ou de facture contemporaine.

UB12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

RATIOS MINIMAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher,
- Pour les bureaux, artisanat, industrie activité hôtelière : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher,
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

RATIOS MINIMAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

- Une place en plein air ou sous abri par logement inférieur à 50 m²
 - Deux places en plein air ou sous abri par logement de 50 m² à 100 m²
 - Trois places en plein air ou sous abri par logement supérieur à 100 m²
 - Une place en plein air ou sous abri par tranche de 50 m² par logement supérieur à 100m²
- Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant et extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

Toutefois, sont exonérés des places non réalisables sous réserve de ne pas supprimer celles existantes :

- Les extensions à usage de commerce à condition qu'elles n'excèdent pas 100 m².

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions comprenant plus de 300 m² de surface de plancher de construction principale à usage de logement, il doit être créé sur l'espace collectif au moins un emplacement par 300 m² de surface de plancher.

UB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il est imposé sur une même unité foncière 30% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en nombre équivalent par des essences locales de même port.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.
Les végétaux invasifs sont interdits.

UB15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Zone UT

Caractère et vocation de la zone :

La zone UT correspond à la partie du bourg située en bordure du Loing, elle vise à y faciliter la prise en compte de la dimension potentiellement touristique du Loing.

Cette zone comprend trois habitations identifiées au plan de zonage en tant que « maison remarquable » en application de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme. Ces dernières doivent être préservées.

L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées sont admis dans le respect de leur style architectural existant.

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

UT1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations du sol suivantes :

- Les activités industrielles,
- Les entrepôts,
- Les activités agricoles,
- Les activités forestières.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Installations de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

UT2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Seules les extensions des constructions existantes sont permises à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 10 m² de surface habitable.

En outre, les commerces, bureaux, l'artisanat, les hébergements hôteliers sont autorisés à condition qu'ils se créent dans un bâtiment existant ou son extension.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils n'aient pas pour vocation d'accueillir des personnes résidant sur place ou des personnes à mobilité réduite.

UT3 - VOIES ET ACCES

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS.

Les caractéristiques des voies et des accès publics et privées ouvertes au public, doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que les véhicules de ramassage des ordures.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- Soit à une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Soit à un espace commun existant, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Toute création de desserte pour les véhicules sur un chemin rural non viabilisé et non carrossable est interdite.

CARACTERISTIQUES DES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs existants ou à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Desservir au plus 4 habitations principales.
- Présenter une largeur d'au moins 3,5 m

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Un local de stockage des déchets doit être localisé sur le terrain, en dehors du périmètre du PPRI, pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être situés sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public, conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'eau potable
- En électricité,
- Par l'assainissement,

Ayant des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain, et conformément au règlement du gestionnaire.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit maximal de 1l/s/ha et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit émissaire

Toute demande de rejet d'Eaux Pluviales vers un réseau unitaire devra être établie à l'appui d'une étude détaillée démontrant l'impossibilité de gérer celles-ci à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. La totalité du débit doit être régulée, quelle que soit la période de retour de la pluie considérée.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet soumis à autorisation formelle de la collectivité en charge de la gestion du réseau.

En outre, les eaux pluviales de toitures doivent être récupérées dans la mesure du possible et le trop plein infiltré dans le sol. La réutilisation éventuelle des eaux pluviales doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'Eau Potable.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE ET CABLE

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public, en un point à déterminer avec le concessionnaire.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, ils devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux, ...).

UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter soit :

- Avec un retrait minimum de 4 mètres de la limite séparative dans le cas d'un mur avec baies.
- Avec un retrait minimum de 2,50 mètres de la limite séparative dans le cas d'un mur aveugle.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum desdites limites.

UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UT9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ne peuvent excéder 10 m² d'emprise au sol par bâtiment.

UT10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions de constructions ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment auquel elle s'adosse.

Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 2,00 m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UT11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les constructions et les clôtures doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant et la silhouette générale des rues.

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

1. Les vitrines de commerce.
2. Les constructions affirmant une architecture de style contemporain.
3. Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
4. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates, avec une palette de couleurs allant du rouge au brun
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures à 4 pans sont autorisées.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons à l'exception des maisons remarquables.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs maçonnés doivent être recouverts (enduit, bardage...), exceptées les murs construits en pierre non poreuse.

La couleur recouvrant l'enduit doit être de couleur claire et se situer dans une palette allant du blanc aux tons ivoire ou gris clair.

En cas de reconstruction, les façades ou pignons des constructions principales doivent se situer en face de la voie (au choix ou en tout) et comprendre :

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

- Un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,80 m,
- Un encadrement des baies de 15 cm minimum, traité de la manière suivante au choix :
- Différence de relief avec l'enduit de façade,
- Différence de nuance colorée,
- Différence de granulométrie de l'enduit,

Les portes d'entrées comportant des vitrages dans le tiers inférieur, ou dont les vitrages ne sont pas rectangulaires ou plein cintre sont interdites.

Les portes vitrées intégrales sont autorisées pour les commerces et activités de services.

Les matériaux PVC sont interdits dans le périmètre de protection de monument historique.

CLOTURES

En limite avec une zone A ou N les éventuels grillages, murs ou autres éléments doublant la haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 10 cm de large par 10 cm de haut.

MAISONS REMARQUABLES

Deux habitations remarquables ont été identifiées comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L 151-19° du Code de l'urbanisme. Elles doivent être préservées.

Elles sont situées aux adresses suivantes :

4 rue de la Libération,

12 rue de la Libération.

L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées est admis dans le respect de leur style architectural existant ou de facture contemporaine.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les antennes paraboliques doivent s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée) et leur taille. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique.

UT12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

RATIOS MINIMAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher,
- Pour les bureaux, artisanat, industrie, commerces, activité hôtelière : 1,5 m² pour 100 m² de

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

surface de plancher

RATIOS MINIMAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement de toute nature (plein air, couvert ou garage) par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, celle-ci pouvant se trouver sur une autre unité foncière et dans un rayon de 300 m maximum du bâtiment.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de places supplémentaires au regard du ratio appliqué à l'existant.

Toutefois, les changements de destination ou les extensions à usage de commerce, sont exonérés des places non réalisables, sous réserve de ne pas supprimer celles existantes et à condition que les surfaces de plancher de construction principale à usage de logement n'excèdent pas 100 m².

Dans le cas d'une activité de type hôtelier, le principe d'un emplacement « dépose minute » est autorisé.

L'article 12 n'est pas opposable dans le cas de reconstruction à l'identique.

UT13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les végétaux invasifs sont interdits.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en nombre équivalent par des essences locales de même port.

UT15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel des équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Zone UX

Caractère et vocation de la Zone UX.

La zone UX correspond à la zone d'activités économiques située à SORQUES (activités artisanales, industrielles, de bureaux et les entrepôts).

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

UX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

Sont interdits :

- Les constructions et occupations relatives aux activités agricoles et forestières,
- Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :
 - Terrains de camping,
 - Parcs résidentiels de loisirs,
 - Installations de caravanes quelle qu'en soit la durée
 - Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

UX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et occupations suivantes :

- L'habitat à condition :
 - Qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
 - Qu'il soit accolé ou dans le bâtiment d'activité,
 - Qu'il n'excède pas 100 m² de surface de plancher.
- Les commerces à condition qu'ils représentent moins de la moitié de la surface de l'activité associée.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

UX3 - VOIES ET ACCES

Les caractéristiques des voies et des accès publics et privés ouvertes au public, doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que les véhicules de ramassage des ordures.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- Soit à une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Soit à un espace commun existant, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Toute création de desserte pour les véhicules sur un chemin rural non viabilisé et non carrossable est interdite.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les voies inférieures à 25 m de longueur doivent avoir une chaussée d'une largeur d'au moins 3,50 m.
- Les voies comprises entre 25 et 50 m de longueur doivent avoir une chaussée d'une largeur d'au moins 3,5 m et un trottoir séparé de la chaussée, d'une largeur d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté.
- Les voies de plus de 50 m de longueur doivent avoir une chaussée d'une largeur d'au moins 5 m, un trottoir séparé de la chaussée d'une largeur d'au moins 1,5 m, et être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m de longueur doivent être pourvues de l'éclairage collectif.

CARACTERISTIQUES DES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs existants ou à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Desservir au plus 5 bâtiments principaux
- Présenter une largeur d'au moins à 3,5 m.

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un local de stockage des déchets doit être localisé sur le terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être situés sur un terrain desservi :

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

- En eau potable par le réseau public, conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'eau potable
- En électricité,
- Par l'assainissement,

Ayant des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain, et conformément au règlement du gestionnaire.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit maximal de 1l/s/ha et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit émissaire

Toute demande de rejet d'Eaux Pluviales vers un réseau unitaire devra être établie à l'appui d'une étude détaillée démontrant l'impossibilité de gérer celles-ci à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. La totalité du débit doit être régulée, quelle que soit la période de retour de la pluie considérée.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet soumis à autorisation formelle de la collectivité en charge de la gestion du réseau.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

En outre, les eaux pluviales de toitures doivent être récupérées dans la mesure du possible et le trop plein infiltré dans le sol. La réutilisation éventuelle des eaux pluviales doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'Eau Potable.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE ET CABLE

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public, en un point à déterminer avec le concessionnaire.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, ils devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux, ...).

UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent être implantées en retrait minimum de 5 m.

Toutefois :

- En limite avec une propriété en zone UA, A ou N les constructions doivent toujours être implantées en retrait de 5 m minimum.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum desdites limites.

UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être de 5 m au minimum.

UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les antennes et mâts nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux télécommunications.

UX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment, tout ou partie de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

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

CLOTURES

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné enduit, excepté s'il est en pierres.
- De grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné et doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

En limite avec une zone A ou N les éventuels grillages, murs ou autres éléments doublant la haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 10 cm de large par 10 cm de haut.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée) et leur taille. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

UX12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

UX13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

L'entrée principale du bâtiment, ou celle destinée à recevoir du public, doit être accompagnée d'un espace paysager.

Il doit être réalisé des espaces plantés sur au moins 10% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les aires de stationnement, ou les espaces accessibles aux véhicules.

Les végétaux invasifs sont interdits.

UX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Caractère et vocation de la zone

La zone UF correspond à un secteur d'urbanisation résidentielle diffuse contraint par la proximité du secteur Natura 2000 et de manière générale, par l'ensemble des enjeux environnementaux engendré par la proximité directe d'une zone boisée de grande superficie.

Cette zone n'a pas vocation à se densifier dans les mêmes proportions que la zone UB. Les nouvelles constructions en franges des espaces forestiers ne peuvent se faire que dans un cadre strict favorable à la pérennité du milieu naturel.

Cette zone comprend sept habitations identifiées au plan de zonage en tant que « maison remarquable » en application de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme. Ces dernières doivent être préservées. L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées est admis dans le respect de leur style architectural existant.

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UF1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol suivantes :

- Les activités industrielles,
- Les entrepôts,
- Les activités agricoles,
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et de bureau.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de véhicules désaffectés, le stockage de déchets et matériaux,
- Les installations classées soumises à autorisation.

UF2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UF1, sont admises :

- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et les affouillements de sol en lien avec une activité autorisée dans la zone.
- Les exploitations forestières à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas atteinte au secteur de continuité écologique.

UF3 - VOIES ET ACCES

Les caractéristiques des voies et des accès publics et privées ouvertes au public, doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que les véhicules de ramassage des ordures.

ACCES

Desserte des constructions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- Soit à une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Soit à un espace commun existant, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Toute création de desserte pour les véhicules sur un chemin rural non viabilisé et non carrossable est interdite.

VOIES

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- La largeur de chaussée doit être d'au moins 3,50 m.
- Si une voie dessert plus de deux constructions principales, elle devra être doublée d'un trottoir d'au moins 1,5 m sur au moins 1 côté de la chaussée.
- Les voies de plus de 50 m de longueur doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m de longueur doivent être pourvues d'éclairage collectif.

CARACTERISTIQUES DES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs existants ou à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Desservir au plus 3 habitations principales.
- Présenter une largeur d'au moins 3,5 m.

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de plus de 250 m² surface de plancher, un local de stockage des déchets doit être localisé sur le terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être situées sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public, conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'eau potable
- En électricité,
- Par l'assainissement,

Ayant des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain, et conformément au règlement du gestionnaire.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit maximal de 1l/s/ha et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit émissaire

Toute demande de rejet d'Eaux Pluviales vers un réseau unitaire devra être établie à l'appui d'une étude détaillée démontrant l'impossibilité de gérer celles-ci à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. La totalité du débit doit être régulée, quelle que soit la période de retour de la pluie considérée.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet soumis à autorisation formelle de la collectivité en charge de la gestion du réseau.

En outre, les eaux pluviales de toitures doivent être récupérées dans la mesure du possible et le trop plein infiltré dans le sol. La réutilisation éventuelle des eaux pluviales doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'Eau Potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE ET CABLE

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public, en un point à déterminer avec le concessionnaire.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, ils devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux, ...).

UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'implanter avec un retrait minimal de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

Toute construction est interdite au-delà de 50 mètres.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1 mètre mesuré à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

UF7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET ESPACES COMMUNS

L'implantation en limite séparative est interdite.

Les constructions principales et les annexes maçonnées doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres des limites séparatives, et de 20 mètres de la zone Natura 2000.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ce retrait sont autorisées, sous réserve qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle.

Les annexes non maçonnées peuvent s'implanter avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements ou de division, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation accolés ou non est interdite sur la même unité foncière.

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 5 mètres.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements ou de division, les règles d'implantation doivent être appliquées à chacun des lots.

UF9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol est limitée à 250 m².

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements ou de division, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UF10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 10 m au faîtage.

Constructions existantes :

En cas de surélévation de constructions existantes, les parties surélevées devront s'inscrire de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales.

La hauteur des annexes par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 2,50 m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UF11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les constructions et les clôtures doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect respectant l'habitat traditionnel local et s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant et la silhouette générale des rues.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

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

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 10 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les constructions affirmant une architecture de conception bioclimatique
4. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, afin de :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°. Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates avec une palette de couleurs allant du rouge au brun,
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture,
- Soit de zinc.

Les toitures à 4 pans sont autorisées.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons à l'exception des maisons remarquables.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs maçonnés doivent être recouverts (enduit, bardage...).

Toutefois, les murs en pierres non poreuses peuvent être laissées apparentes.

La couleur des revêtements doit être claire et se situer dans une palette allant du blanc aux tons ivoire ou gris clair.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

CLOTURES

La hauteur totale autorisée des clôtures est de 2 mètres maximum.

Les clôtures doivent être :

- En bordure de voie : d'un muret d'une hauteur de 0.60 à 1m surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, grillage...).
- En limite séparative : d'un mur ou d'un muret surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, grillage...), ou d'un grillage de couleur verte.
- Aux intersections des voies afin de faciliter la visibilité : la hauteur des murs ne doit pas dépasser 1 mètre, sur une longueur de 5 m minimum. Ces murs peuvent être surmontés d'une grille ou grillage. En cas de plantation d'une haie à l'arrière de la clôture, la haie ne doit pas dépasser 1 mètre.

Les éléments maçonnés excepté ceux en pierre doivent être enduits des deux côtés du mur.

En limite avec une zone A ou N, les éventuels grillages, murs ou autres éléments doublant la haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 10 cm de large par 10 cm de haut.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée) et leur taille. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

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

MAISONS REMARQUABLES

Sept habitations remarquables ont été identifiées comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L 151-19° du Code de l'urbanisme. Elles doivent être préservées.

Elles sont situées aux adresses suivantes :

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| - 4 rue du trou de la Vente, | - 46 rue des Croix, |
| - 8 rue du trou de la Vente, | - 52 rue des Croix, |
| - 18 rue du trou de la Vente, | - 24 rue Orgiazzi. |
| - 35 rue du trou de la Vente, | |

L'extension et l'aménagement de ces habitations remarquables est admis dans le respect de leur style architectural existant.

UF12 STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

RATIOS MINIMAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

RATIOS MINIMAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

- Une place en plein air ou sous abri par tranche de 50 m² de logement.
- Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant et extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

UF13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il est imposé sur une même unité foncière au moins 60% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantations).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en nombre équivalent par des essences locales de même port.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Dans la bande située entre les voies et la construction principale ou son prolongement, il doit être implanté au minimum un arbre ou arbuste par tranche de 100m² de la surface de la bande.

Les végétaux invasifs sont interdits.

UF15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, et les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Zone UR

Caractère et vocation de la zone

La zone UR correspond à un secteur d'urbanisation résidentielle diffuse contraint par une situation géographique spécifique, caractérisée par des coteaux boisés plongeant vers le Loing et le secteur inondable identifié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Étant donné ces caractéristiques, le secteur de la zone UR porte des enjeux importants en matière d'écoulement des eaux pluviales et de prévention des risques d'inondation inhérents.

Les nouvelles constructions dans cette zone ne peuvent se faire qu'en considération des problématiques d'écoulement des eaux, de perméabilité des sols, et de prévention des risques d'inondation en aval.

Cette zone comprend deux habitations identifiées au plan de zonage en tant que « maison remarquable » en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ces dernières doivent être préservées. L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées est admis dans le respect de leur style architectural existant.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UR1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités industrielles,
- Les entrepôts,
- Les activités agricoles,
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et de bureau,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de véhicules désaffectés, le stockage de déchets et matériaux,
- Les installations classées soumises à autorisation.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION D'EAU POTABLE

Sont interdits :

- Les décharges et stockages de matériau,
- Les affouillements de sol
- Les aires de stationnement de véhicules,
- Les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes qui ne sont pas raccordées au réseau collectif de collecte des eaux usées.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

Et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentelle et les constructions autres que celles limitativement énumérées ci-après.

UR2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UR1, sont admises :

- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et les affouillements de sol en lien avec une activité autorisée dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements ne sont autorisés que dans le cadre d'un drainage ou d'une rétention des eaux pluviales.

UR3 - VOIES ET ACCES

Les caractéristiques des voies et des accès publics et privées ouvertes au public, doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que les véhicules de ramassage des ordures.

ACCES

Desserte des constructions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- Soit à une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Soit à un espace commun existant, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Toute création de desserte pour les véhicules sur un chemin rural non viabilisé et non carrossable est interdite.

VOIES

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- La largeur de chaussée doit être d'au moins 3,50 m.
- Si une voie dessert plus de deux constructions principales, elle devra être doublée d'un trottoir d'au moins 1,5 m sur au moins 1 côté de la chaussée.
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m de long doivent être pourvues d'éclairage collectif
- Les voies créées ou réaménagées doivent être revêtues de manière à être semi-perméables.
- Les voies de plus de 50 m de longueur doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

CARACTERISTIQUES DES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs existants ou à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Desservir au plus 3 habitations principales.
- Présenter une largeur d'au moins 3,5 m.

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

- Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher, un local de stockage des déchets doit être localisé sur le terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UR4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être situés sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public, conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'eau potable
- En électricité,
- Par l'assainissement,

Ayant des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain, et conformément au règlement du gestionnaire.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit maximal de 1l/s/ha et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit émissaire

Toute demande de rejet d'Eaux Pluviales vers un réseau unitaire devra être établie à l'appui d'une étude détaillée démontrant l'impossibilité de gérer celles-ci à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. La totalité du débit doit être régulée, quelle que soit la période de retour de la pluie considérée.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet soumis à autorisation formelle de la collectivité en charge de la gestion du réseau.

En outre, les eaux pluviales de toitures doivent être récupérées dans la mesure du possible et le trop plein infiltré dans le sol. La réutilisation éventuelle des eaux pluviales doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'Eau Potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE ET CABLE

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, les réseaux devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux, ...).

UR6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'implanter avec un retrait minimal de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

Toute construction est interdite au-delà de 50 mètres.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1 mètre mesuré à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

UR7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET ESPACES COMMUNS

L'implantation en limite séparative est interdite.

Les constructions principales, les extensions et les annexes maçonnées doivent s'implanter avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

Les extensions ou modifications doivent respecter les distances imposées ci-dessus.

Les annexes non maçonnées peuvent s'implanter avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements ou de division, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

UR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation accolés ou non est interdite sur la même unité foncière.

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 5 mètres.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements ou de division, les règles d'implantation doivent être appliquées à chacun des lots.

UR9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol est limitée à 250 m².

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements ou de division, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U

UR10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 10 m au faîtage.

Constructions existantes :

En cas de surélévation de constructions existantes, les parties surélevées devront s'inscrire de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales.

La hauteur des annexes par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 2,50 m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UR11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les constructions et les clôtures doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect respectant l'habitat traditionnel local et s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant et la silhouette générale des rues.

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

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 10 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les constructions affirmant une architecture de conception bioclimatique
4. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, afin de :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°. Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates avec une palette de couleurs allant du rouge au brun,
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture,
- Soit de zinc.

Les toitures à 4 pans sont autorisées.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons à l'exception des maisons remarquables.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs maçonnés doivent être recouverts (enduit, bardage...).

Toutefois, les murs en pierres non poreuses peuvent être laissées apparentes.

La couleur des revêtements doit être claire et se situer dans une palette allant du blanc aux tons ivoire ou gris clair.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

CLOTURES

La hauteur totale autorisée des clôtures est de 2 mètres maximum.

Les clôtures doivent être composées de grilles, de grillages ou d'alignements végétaux de manière à ne pas bloquer l'écoulement des eaux.

Les grilles et grillages doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 mètres une trouée d'au minimum 10 cm de large par 10 cm de haut.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée) et leur taille. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

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

MAISONS REMARQUABLES

Deux habitations remarquables ont été identifiées comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L 151-19° du Code de l'urbanisme. Elles doivent être préservées.

Elles sont situées aux adresses suivantes :

- 9 rue Aimé Lepercq,
- 13 rue Aimé Lepercq.

L'extension et l'aménagement de ces habitations remarquables est admis dans le respect de leur style architectural existant.

UR12 STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

RATIOS MINIMAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

RATIOS MINIMAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

- Une place en plein air ou sous abri par tranche de 50 m² de logement.
- Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant et extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

UR13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il est imposé sur une même unité foncière au moins 60% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantations).

Les revêtements de sols extérieurs (terrasses, stationnement...) doivent être semi-perméables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en nombre équivalent par des essences locales de même port.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Dans la bande située entre les voies et la construction principale ou son prolongement, il doit être implanté au minimum un arbre ou arbuste par tranche de 100m² de la surface de la bande.

Les végétaux invasifs sont interdits.

UR15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors de constructions nouvelles, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non-alimentaire, selon les normes en vigueur.

Ce stockage doit être d'au moins 1,5m³ par tranche de 50m² de surface d'emprise de bâtiment.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, et les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Zones AU

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipement à l'ouest du bourg et au sud de la voie ferrée.

Elle comprend deux parties distinctes :

- La zone AUb destinée à recevoir les équipements pour les besoins futurs de la commune en continuité avec les zones urbanisées existantes dans un principe d'enveloppe urbaine.
- La zone AUx à vocation artisanale destinée à recevoir les infrastructures nécessaires au développement économique de certaines structures qui fait face à la zone AUb.

L'ensemble de la zone nécessite la réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voies).

Les zones AUb et AUx sont concernées par une OAP.

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble et à chaque parcelle ainsi divisée.

Zone AUB

AUB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations du sol suivantes :

- Les activités industrielles,
- Les entrepôts,
- Les activités agricoles,
- Les activités forestières.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Installations de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES AU

AUB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations du sol admises le sont au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les occupations du sol non interdites ne sont admises qu'au sein d'opérations d'ensemble compatibles avec les échéanciers et la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AUB3 - VOIES ET ACCES

POUR LES AMENAGEMENTS

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AUB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être situés sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public, conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'eau potable
- En électricité,
- Par l'assainissement,

Ayant des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain, et conformément au règlement du gestionnaire.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit maximal de 1l/s/ha et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit émissaire

Toute demande de rejet d'Eaux Pluviales vers un réseau unitaire devra être établie à l'appui d'une étude détaillée démontrant l'impossibilité de gérer celles-ci à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. La totalité du débit doit être régulée, quelle que soit la période de retour de la pluie considérée.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet soumis à autorisation formelle de la collectivité en charge de la gestion du réseau.

En outre, les eaux pluviales de toitures doivent être récupérées dans la mesure du possible et le trop plein infiltré dans le sol. La réutilisation éventuelle des eaux pluviales doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'Eau Potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE ET CABLE

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public, en un point à déterminer avec le concessionnaire.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, ils devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux, ...).

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES AU

AUB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait minimal de 5 mètres, mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées.

AUB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales et les annexes peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de retrait une distance minimale de 2.50 m est imposée, sauf pour les annexes qui respecteront une distance d'1 m minimum.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum desdites limites.

AUB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 5 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

AUB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 8 m au faitage ou à l'acrotère.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux antennes et mâts nécessaires aux télécommunications.

AUB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les clôtures doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant et la silhouette générale des rues.

Tout ou partie de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales peuvent s'exonérer de la règle ci-dessus.

La hauteur des clôtures ne peut pas dépasser 2 m.

En limite avec une zone A ou N les éventuels grillages, murs ou autres éléments doublant la haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 10 cm de large par

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES AU

10 cm de haut.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AUB12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les bureaux, artisanat, industrie activité hôtelière : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher

AUB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage.

Il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 100 m² du terrain d'assiette de l'opération.

AUB15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

AUB16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES AU

Zone AUX

AUX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions et occupations du sol suivantes :

- L'habitat,
- Les activités agricoles et forestières.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Aires de sports ou loisirs, motorisés,
- Parc d'attractions et aires de jeux ou de sport,
- Installations de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

AUX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations du sol admises le sont au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AUX3 - VOIES ET ACCES

POUR LES AMENAGEMENTS

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être situés sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public, conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'eau potable
- En électricité,
- Par l'assainissement,

Ayant des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain, et conformément au règlement du gestionnaire.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit maximal de 1l/s/ha et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit émissaire

Toute demande de rejet d'Eaux Pluviales vers un réseau unitaire devra être établie à l'appui d'une étude détaillée démontrant l'impossibilité de gérer celles-ci à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. La totalité du débit doit être régulée, quelle que soit la période de retour de la pluie considérée.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet soumis à autorisation formelle de la collectivité en charge de la gestion du réseau.

En outre, les eaux pluviales de toitures doivent être récupérées dans la mesure du possible et le trop plein infiltré dans le sol. La réutilisation éventuelle des eaux pluviales doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'Eau Potable.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES AU

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE ET CABLE

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public, en un point à déterminer avec le concessionnaire.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, ils devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux, ...).

AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait minimal de 5 mètres, mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées

AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales et les annexes peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de retrait une distance minimale de 2.50 m est imposée.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum desdites limites.

AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 5 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

AUX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 8 m au faitage ou à l'acrotère.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux antennes et mâts nécessaires aux télécommunications.

AUX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les clôtures doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant et la silhouette générale des rues.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES AU

Tout ou partie de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales peuvent s'exonérer de la règle ci-dessus.

La hauteur des clôtures ne peut pas dépasser 2 m.

En limite avec une zone A ou N les éventuels grillages, murs ou autres éléments doublant la haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 10 cm de large par 10 cm de haut.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AUX12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les bureaux, artisanat, industrie activité hôtelière : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher

AUX13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage.

Il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 100 m² du terrain d'assiette de l'opération.

AUX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

AUX16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

Zone A

Caractère et vocation de la zone A :

La zone A recouvre les espaces agricoles du territoire communal. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes.

La partie de la zone A des Trembleaux est principalement destinée aux activités équestres.

La zone A est concernée par la lisière de protection de 50 m le long du massif forestier de la forêt de Fontainebleau.

La zone A est également concernée par la présence d'Espaces Boisés Classés (EBC) qu'il convient de préserver.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article A2.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITE ECOLOGIQUE

Sont interdits :

- Les exhaussements et affouillements, quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés dans ce secteur, sauf s'ils concourent au maintien ou à la restauration d'un milieu humide.
- la reconstruction des constructions existantes après sinistre ou démolition

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et les aménagements agricoles à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

La diversification des activités agricoles au sens du code rural (gîte à la ferme, camping à la ferme, vente de produits...), à condition qu'ils restent le complément d'une activité agricole.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans le terrain.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

AUX ABORDS DES COURS D'EAU

Les futurs bâtiments devront s'implanter avec un recul d'au moins 5 m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

DANS LA LISIERE DES BOISEMENTS DE PLUS DE 100 HA

Au sein des lisières repérées aux documents graphiques, conformément aux orientations du SDRIF seuls sont admis les constructions agricoles et les aménagements et les installations assurant la vocation multi-fonctionnelle de la forêt, à savoir :

- la production forestière,
- l'accueil du public,
- les missions écologiques et paysagères, et notamment : l'accès pour les besoins de la gestion forestière; l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois; l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

A3 - VOIES ET ACCES

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être situés sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours, d'une largeur minimum de 3,50 m.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public, conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'eau potable,
- En électricité,

Ayant des caractéristiques compatibles avec le projet.

RESEAU D'EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

LES EAUX USEES

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain, et conformément au règlement du gestionnaire.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit maximal de 1l/s/ha et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit émissaire

Toute demande de rejet d'Eaux Pluviales vers un réseau unitaire devra être établie à l'appui d'une étude détaillée démontrant l'impossibilité de gérer celles-ci à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. La totalité du débit doit être régulée, quelle que soit la période de retour de la pluie considérée.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet soumis à autorisation formelle de la collectivité en charge de la gestion du réseau.

En outre, les eaux pluviales de toitures doivent être récupérées dans la mesure du possible et le trop plein infiltré dans le sol. La réutilisation éventuelle des eaux pluviales doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'Eau Potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE ET CABLE

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public, en un point à déterminer avec le concessionnaire.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, ils devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux, ...).

A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 5 m.

Toutefois :

- lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante,

- cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives s'il y a une baie face à cette limite.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite séparative.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter :

- Soit en limite,
- Soit à 2 m des limites.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES ANTENNES, PYLONES ET MATS

Il n'est pas fixé de règle.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 15 m au faîtage.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les aménagements et les extensions de construction existante, ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

Les toitures doivent être de couleur allant d'une palette de rouge tuile à brun.

Les murs maçonnés doivent être en jointoiement de pierres ou enduits de couleur claire.

La couleur du bardage des hangars doit :

- S'harmoniser avec les bâtiments environnants.
- Sinon être de couleur s'harmonisant avec la nature environnante (gris, marron ou vert).

Les portails ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

La clôture donnant sur une voie doit être au choix :

- Un muret enduit ou en pierres jointoyées, éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- Une haie,
- Un grillage de couleur vert doublé d'une haie.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées d'un simple grillage de couleur vert.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

L'implantation de toute antenne dont une dimension excède 1m est soumise à déclaration préalable.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITE ECOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DU PAYSAGE

Les travaux et les clôtures sont soumis à autorisation d'occupation du sol.

Les bâtiments sont soumis à permis de démolir. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les modifications de l'aspect extérieur et les extensions des bâtiments doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors des voies.

A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation notamment agricole doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

Zones N

Zone N

Caractère et vocation de la Zone N

La zone N correspond aux massifs boisés et aux zones naturelles des berges du Loing. Elle est également constituée pour partie d'un habitat disséminé en continuité des zones UA et UB.

Cette zone comprend des habitations identifiées au plan de zonage en tant que « maison remarquable » en application de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme. Ces dernières doivent être préservées.

L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées est admis dans le respect de leur style architectural existant.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N 2 sont interdites, excepté si elles sont nécessaires à un équipement collectif de gestion de l'eau ou du cours d'eau.

Les affouillements ou exhaussements de sol sont interdits sauf pour les installations relatives aux économies d'énergie ou s'ils concourent au maintien ou à la restauration d'un milieu humide.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

La reconstruction des constructions existantes après sinistre ou démolition est interdite.

N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement et qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole ou forestière dans le terrain.

Les constructions destinées à l'exploitation forestière sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de nuisances sonores.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'elles ne soient pas en secteur de risque d'inondation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

AUX ABORDS DES COURS D'EAU

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 25 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion l'eau ou au franchissement.

DANS LA LISIERE DES BOISEMENTS DE PLUS DE 100 HA

Au sein des lisières repérées aux documents graphiques, conformément aux orientations du SDRIF seuls sont admis les constructions agricoles et les aménagements et les installations assurant la vocation multi-fonctionnelle de la forêt, à savoir :

- la production forestière,
- l'accueil du public,
- les missions écologiques et paysagères, et notamment : l'accès pour les besoins de la gestion forestière; l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois; l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

N3 - VOIES ET ACCES

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être situés sur un terrain qui a un accès à une voie en état de viabilité et dont la configuration est compatible avec le projet.

N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservi :

- En eau potable, conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'eau potable,
- En électricité,

Ayant des caractéristiques compatibles avec le projet.

RESEAU D'EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

LES EAUX USEES

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

du sol du terrain, et conformément au règlement du gestionnaire.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit maximal de 1l/s/ha et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit émissaire

Toute demande de rejet d'Eaux Pluviales vers un réseau unitaire devra être établie à l'appui d'une étude détaillée démontrant l'impossibilité de gérer celles-ci à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. La totalité du débit doit être régulée, quelle que soit la période de retour de la pluie considérée.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet soumis à autorisation formelle de la collectivité en charge de la gestion du réseau.

En outre, les eaux pluviales de toitures doivent être récupérées dans la mesure du possible et le trop plein infiltré dans le sol. La réutilisation éventuelle des eaux pluviales doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur et notamment du règlement du service de distribution d'Eau Potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE ET CABLE

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public, en un point à déterminer avec le concessionnaire.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, ils devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux, ...).

N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies, les constructions doivent observer un retrait d'au moins 5 m.

Cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- Avec un retrait minimum de 8 mètres de la limite séparative dans le cas d'un mur avec baies.
- Avec un retrait minimum de 2,50 mètres de la limite séparative dans le cas d'un mur aveugle.

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter :

- Soit en retrait minimum de 1m,
- Soit s'adosser à un mur de clôture.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des habitations, de leur extension et de leurs annexes ne peut excéder 15 % y compris les piscines et les terrasses.

L'emprise au sol des annexes, extensions ou terrasses ne peut dépasser 40 m².

L'emprise au sol des piscines ne peut dépasser 60 m² ou 100m² pour les piscines avec leurs terrasses.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 10 m au faîtage.

La hauteur au faîtage des annexes ne doit pas excéder 3 m.

N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

Les antennes paraboliques doivent s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée) et

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

leur taille. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'implantation de toute antenne dont une dimension excède 1m est soumise à déclaration préalable.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Les éventuels grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DU PAYSAGE

Les travaux et les clôtures sont soumis à autorisation d'occupation du sol.

Les bâtiments sont soumis à permis de démolir. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect original ou supprime un anachronisme.

Les modifications de l'aspect extérieur et les extensions des bâtiments doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

MAISONS REMARQUABLES

Quatre habitations remarquables ont été identifiées comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Elles doivent être préservées.

Elles sont situées aux adresses suivantes :

16 route de Marlotte,
17 rue Orgiazzi,

14 rue Aimé Lepercq
34 rue Aimé Lepercq.

L'extension et l'aménagement de ces habitations est admis dans le respect de leur style architectural existant ou de facture contemporaine.

N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

N13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

N15 - PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les extensions des habitations existantes doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

Zone NZH

La zone NZh est une zone humide à l'intérêt écologique reconnu et classée par les services de l'Etat et du SAGE.

NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NZH2.

Sont notamment interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

NZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide.

NZH3 - VOIES ET ACCES

Sans objet

NZH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle

NZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

NZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

NZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

NZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle

Règlement

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

NZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

NZH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les déboisements ne sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique ou à la reconquête d'une zone humide.

NZH15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.