

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## SAINT-MAMMÈS

### APPROBATION

### REGLEMENT

#### PIECE N°5

<p>Vu pour être annexé à notre <del>arrêté ou</del> délibération en date de ce jour,</p>		
<p>Le 4 juillet 2022</p>  <p>Le Maire, Joël SURIER</p> 		
<p>Pour copie conforme</p>		
<p>Le Maire,</p>		

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

**CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 et R 123 DU  
CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.**

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 – Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 – S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », zones à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

**1 – LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

**UA** - La zone UA correspond à la zone agglomérée du centre bourg. Elle comprend un bâti ancien affecté essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités. L'ensemble présente une réelle harmonie et une qualité architecturale de qualité qui devra être maintenue. L'emprise au sol est forte et les constructions sont très imbriquées. Elle

ceinture le cœur d'îlot « les Clos » ainsi que quelques parcelles occupées par des jardins qui seront préservés de toute urbanisation, protégées au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme). La zone UA est composée de deux sous-secteurs :

- UAa : tissu urbain situé le long du quai de Seine, une partie du Quai de la Croix Blanche et l'extrémité Nord du Quai du Loing.
- UAb : tissu urbain situé le long de la rue Grande et qui ceinture ensuite « les Clos » (rue Alfred Pierrard, rue du Clos...).

**UB** - La zone UB correspond à la partie agglomérée à dominante pavillonnaire de la commune. Celle-ci se présente sous la forme de constructions au coup par coup ou par l'intermédiaire de lotissements. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

Cette zone est traversée par la voie ferrée Paris Lyon Marseille classée « axe nuisant » de type I au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 où une isolation phonique appropriée des habitations pourra être exigée au stade des autorisations de construire en application dudit arrêté.

Une partie de la zone UB est située le long de la Seine et du Loing et est soumise au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI.) La zone UB comprend les parcelles concernées par l'OAP n°8

**UC** - La zone UC correspond à la partie agglomérée regroupant les ensembles collectifs de la commune. Celle-ci se présente sous la forme de constructions de hauteur assez conséquente et par des constructions présentant une simplicité architecturale. Elle est affectée uniquement à l'habitat. Toutefois, l'implantation de commerces et activités non nuisantes est possible.

**2 – LES ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

**1AU** - Il s'agit des zones insuffisamment ou non équipées, situées dans le tissu urbain et destinées à être urbanisées. Elles sont destinées à accueillir les constructions d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes. Matérialisées sous forme de dents creuses, ces zones sont réparties sur l'ensemble du tissu urbain de la commune et sont majoritairement constituées de fonds de jardins.

La zone 1AU comprend les OAP n° 1, 3, 4, 5 et 6

**1AUb** - La zone 1AUb, correspond à la dent creuse située sur le lieu-dit « La Gare » au sud du territoire communal. La zone est destinée à accueillir des constructions d'habitation, de services – notamment un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ainsi qu'un centre médical –, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes. La taille de cette dent creuse, sa situation vis-à-vis des équipements structurants de la commune et son potentiel nécessite la création d'une réglementation particulière pour la zone. La zone 1AUb comprend les parcelles concernées par l'OAP n°7

**1AUc** - Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée, située au nord est du tissu urbain, Elle est destinée à être urbanisée et à accueillir des constructions d'habitation, de services, commerces, compatibles avec l'habitat et leurs annexes, et qui devront obligatoirement être munie de toits terrasse afin de maintenir les cônes de vue sur la rive Nord de la Seine. Cette zone est majoritairement constituée de fonds de jardins.

La zone 1AUc comprend l'OAP n° 2.

**3 – LES ZONES AGRICOLES** : De par la configuration de son territoire, la particularité de la commune de Saint-Mammès est de ne pas avoir de zone agricole.

**4 – LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental.

Elle possède deux sous-secteurs :

NL : secteur naturel à vocation de loisirs

Nh : secteur naturel à vocation habitat

***Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles.***

## **SECTION 1 – Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

Article 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

## **SECTION 2 – Conditions de l'Occupation du Sol**

Article 3 : accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...).

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés.

## **SECTION 3 : Possibilité maximale d'Occupation du Sol**

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière de performances énergétiques.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

# TITRE II

## ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

##### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la zone agglomérée du centre bourg. Elle comprend un bâti ancien affecté essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités. L'ensemble présente une réelle harmonie et une qualité architecturale de qualité qui devra être maintenue. L'emprise au sol est forte et les constructions sont très imbriquées. Elle ceinture le cœur d'îlot « les Clos » ainsi que quelques parcelles occupées par des jardins qui seront préservés de toute urbanisation et protégés au titre de l'article L123-11-h du Code de l'Urbanisme). La zone UA est composée de deux sous-secteurs :

- UAa : tissu urbain situé le long du quai de Seine, une partie du Quai de la Croix Blanche et l'extrémité Nord du Quai du Loing.
- UAb : tissu urbain situé le long de la rue Grande et qui ceinture ensuite « les Clos » (rue Alfred Pierrard, rue du Clos...).

Une partie de la zone est concernée par la voie ferrée Paris Lyon Marseille classée « axe nuisant » de type au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 où une isolation phonique appropriée des habitations pourra être exigée au stade des autorisations de construire en application dudit arrêté.

Une partie de la zone est située le long de la Seine et du Loing et est soumise au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA-2.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain dans les zones couvertes par les zonages du Plan de Prévention des Risques d'inondations
- De plus, dans les zones concernées par le risque inondation (cf plan de zonage du PPRi joint au présent PLU dans la pièce « servitudes »), toutes les constructions ne respectant pas le règlement du PPRi sont interdites

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

### **Sont admis aux conditions suivantes :**

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.
- Les dépôts à l'air libre de déchets non polluants (de plus 3 mois), de carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles conformément à l'article UA-13, qu'ils fassent moins de 10 m<sup>3</sup> et qu'ils se situent au moins à 5 mètres de la voie publique.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
- Sur les secteurs soumis à des risques d'inondation et délimités sur le plan des servitudes, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés à cette cote, ou à défaut, à l'abris d'un cuvelage étanche.
- Le stationnement d'une caravane est autorisé, pour une durée de 24 mois maximum, sur le terrain de l'utilisateur pendant la période de construction de sa résidence principale.
- Au sein de la trame « parcs et fonds de jardin », les constructions en rapport avec les activités liées à la nature (abris de jardins, remise, abris à animaux...) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière, Les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)

## SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **UA-3**    ACCES ET VOIRIE

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

Les accès, publics ou privés, doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc.).

1 seule entrée charretière par assiette foncière est autorisée.

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

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies existantes et nouvelles, ouvertes à la circulation publique ou privée, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5.5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

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

### **UA-4**    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la législation en vigueur

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas d'impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **UA-5**    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

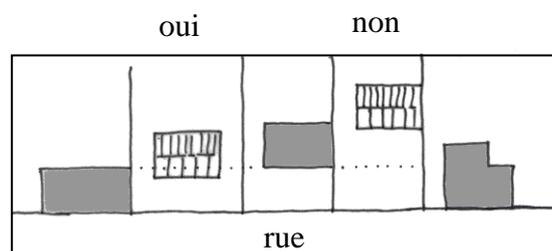
**En sous-secteur UAa :** Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement, façade sur rue.



**En sous-secteur UAb :** les constructions principales peuvent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement

Cependant les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à l'habitation voisine la plus reculée.



## Au sein de la trame Parcs et Fonds de jardins

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait qui ne pourra être inférieur à 3 mètres.

## Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

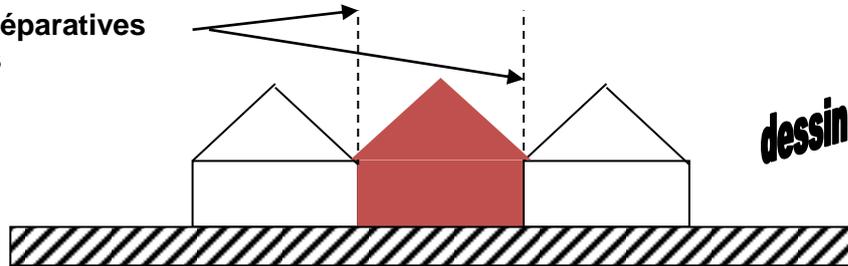
Pour l'ensemble de la zone UA, sauf au sein de la trame « Parcs et fonds de jardins », un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme, existante avant la date d'approbation du PLU, est édifiée dans le prolongement de celle-ci
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage.
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, par sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

## UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

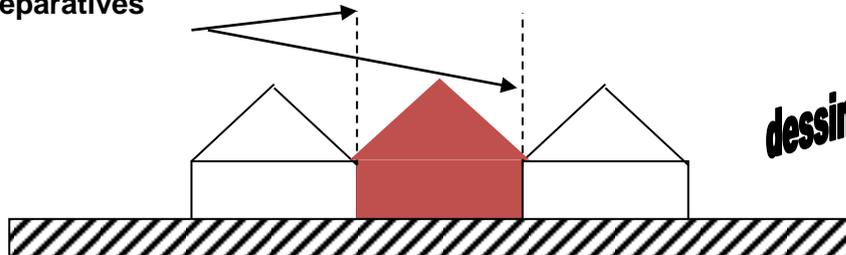
- En sous-secteur UAa : les constructions doivent s'implanter en limite séparative

limites séparatives latérales

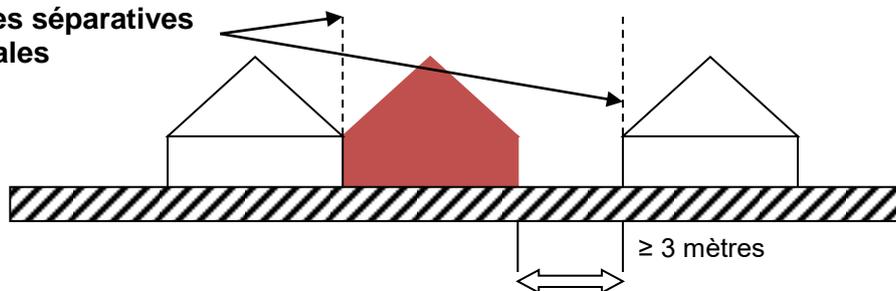


- En zone UAb : Les constructions principales doivent s'implanter au moins sur une des deux limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

Limites séparatives latérales



limites séparatives latérales



- Au sein de la trame « Parcs et fonds de jardins » les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite séparative. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- L'ensemble des règles du présent article 7 s'appliquent de droit en cas de division foncière

### Sur l'ensemble de la zone UA, ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Pour l'ensemble de la zone UA, sauf au sein de la trame « Parcs et fonds de jardins », un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme, existante à la date d'approbation du PLU, est édifiée dans le prolongement de celle-ci
- Les bâtiments annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, celle-ci ne pourra être inférieure à 1.4 mètres

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

Dans le cas de constructions à usage d'habitation sur une même propriété, ces dernières seront contiguës.

## **UA-9** EMPRISE AU SOL

Au sein de la trame « Parcs et fonds de jardins » les constructions sont autorisées dans la limite d'emprise équivalant à 10 % de l'unité foncière. Pour le reste de la zone UA, cet article n'est pas réglementé.

## **UA-10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

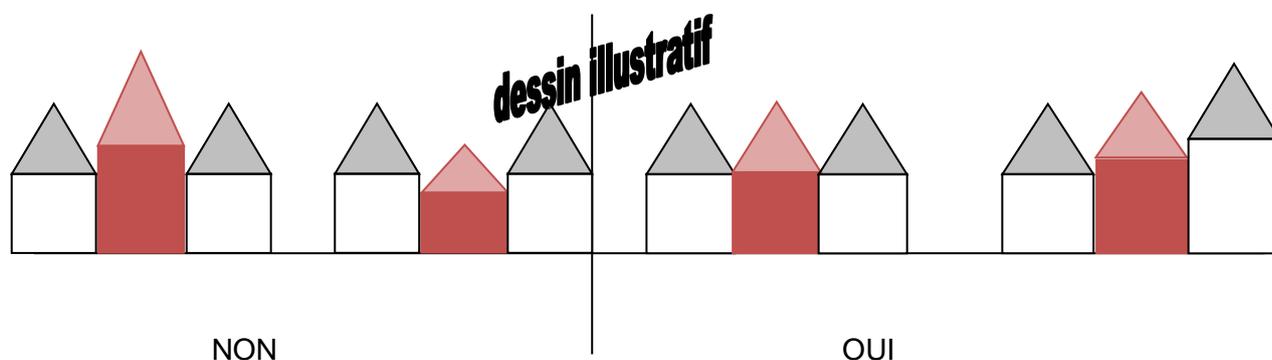
**Sur le front urbain identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme**, la hauteur des constructions doit être au plus égale à celle du bâtiment voisin le plus élevé et au moins égale à celle du bâtiment voisin le moins élevé

Pour le reste de la zone UA, sauf au sein de la trame « parcs et fonds de jardins », la hauteur maximum des constructions principales doit être au plus égale à celle du bâtiment le plus élevé sur l'unité foncière voisine sans toutefois dépasser 12 mètres au faitage.

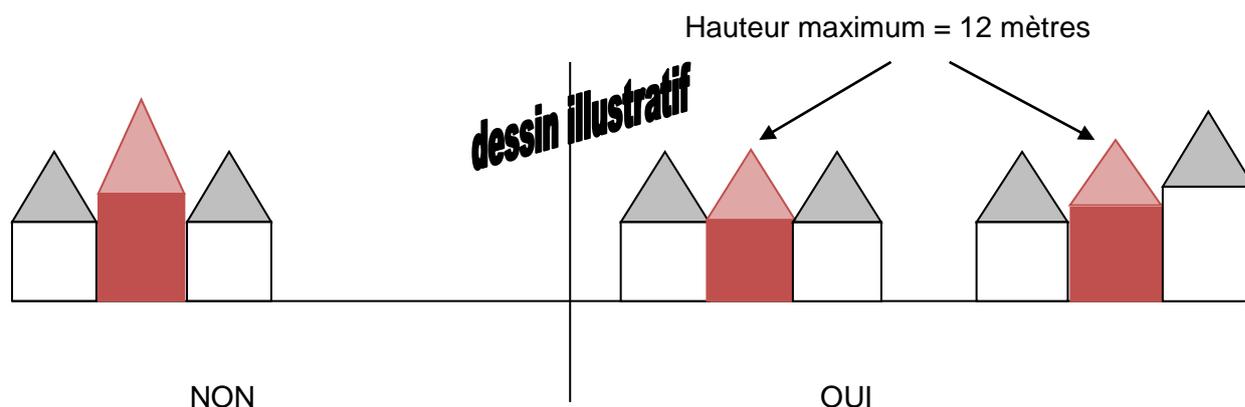
La hauteur maximale des annexes non affectée à l'habitation ou à une activité ne pourra dépasser 5 mètres.

Au sein de la trame « parcs et fonds de jardins », la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 3.5 mètres au faitage.

### **Front urbain identifié au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme**



Pour le reste de la zone UA, sauf trame « parcs et fonds de jardins »



## UA-11 ASPECT EXTERIEUR

**Toute intervention sur le bâti se situant à l'intérieur du « périmètre monument historique » de l'église doit recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.**

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

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

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

## Toitures

Le sens du faitage devra reprendre celui des constructions voisines

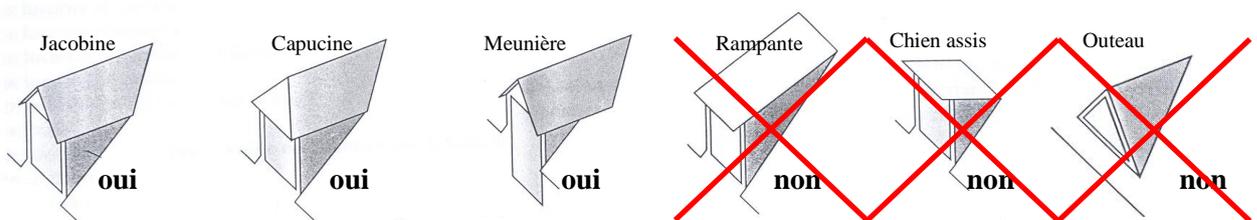
Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages, etc.) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et/ou érigés en limite séparative.

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°.

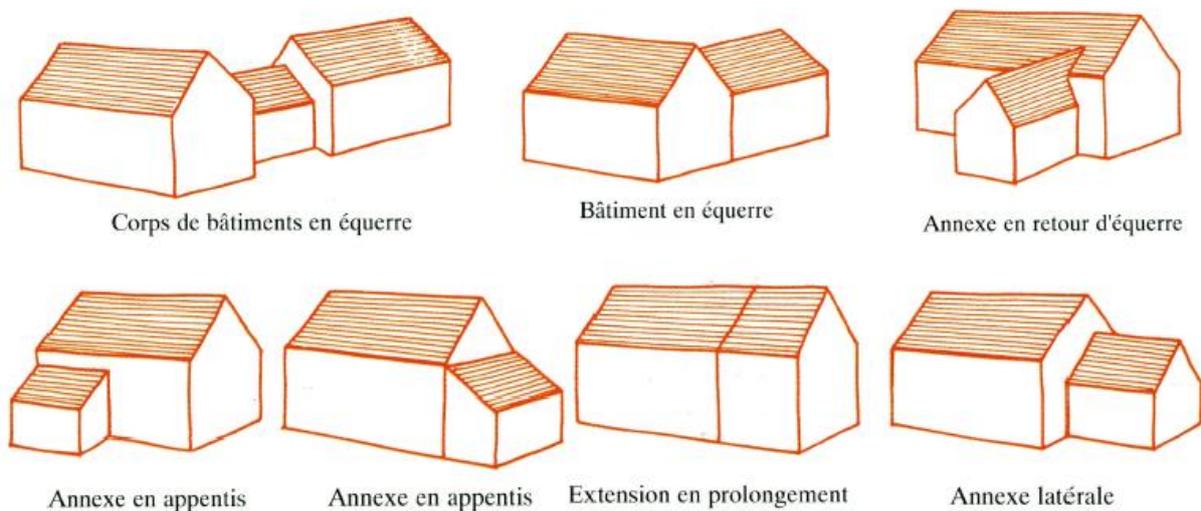
### Les ouvertures sur toiture seront :

- Sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture. Les dimensions n'excéderont pas 78cmX98cm.
- Sous forme de lucarne qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :



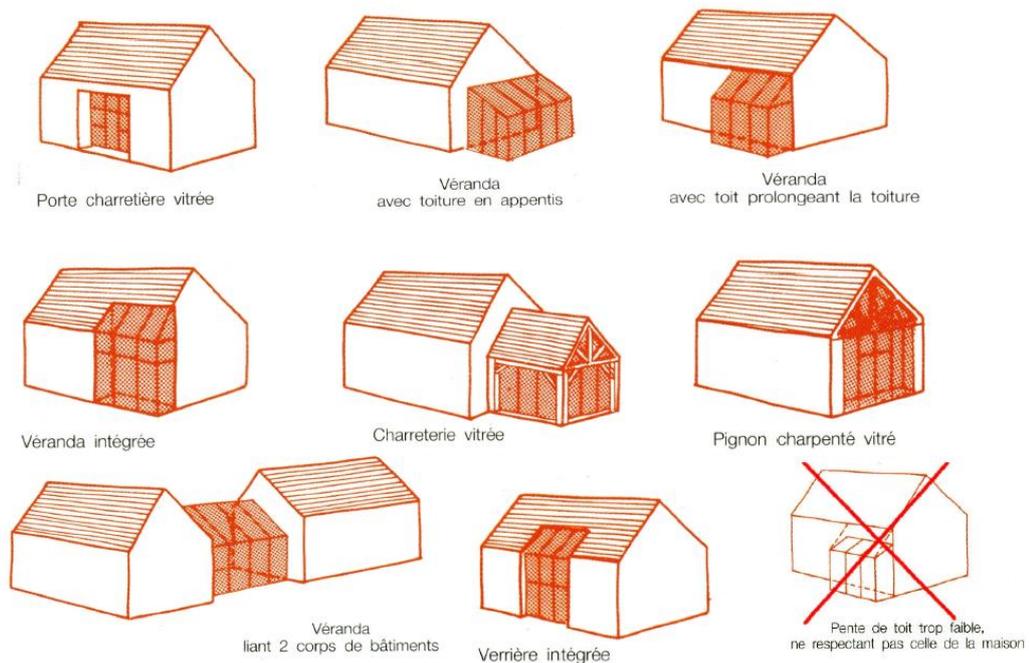
### Forme :

**Les annexes**, et extensions seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction à laquelle elles s'accolent.



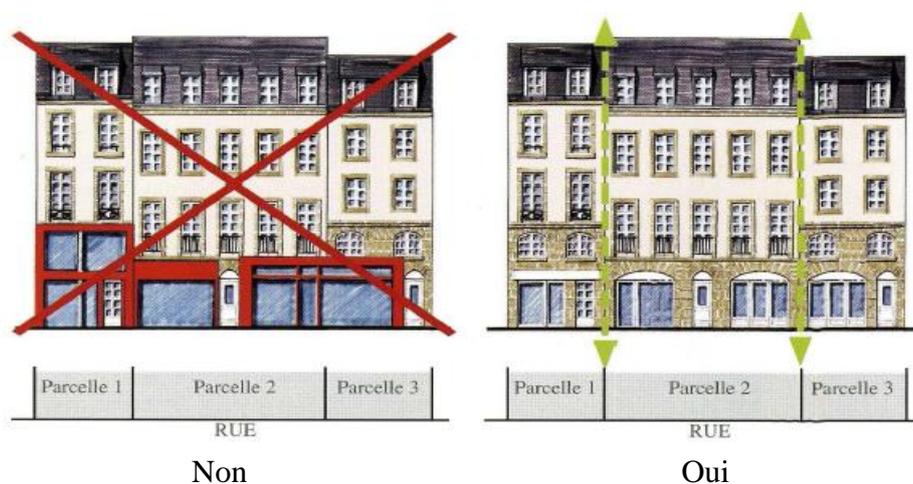
**Les vérandas** seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accolent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et

les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être translucide afin d'assurer la plus grande transparence

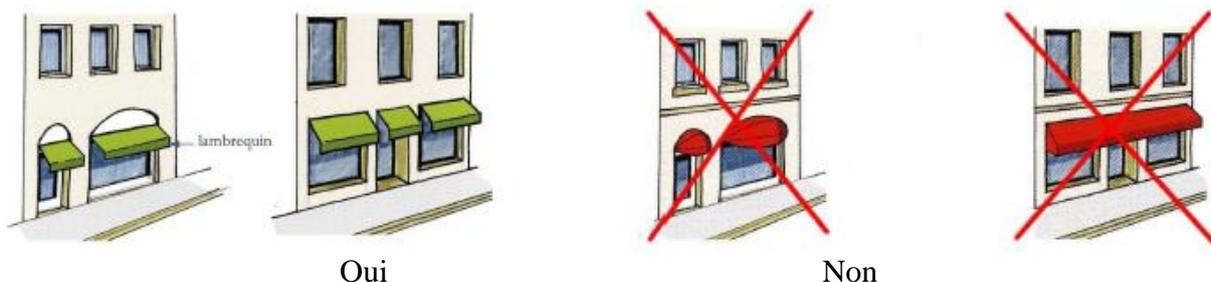


### Les façades :

- Elles comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges, dans un rapport hauteur/largeur de 1.5 environ. Les portes de garage devront être plus hautes que larges sans toutefois respecter la proportion hauteur/largeur de 1.5. Cette disposition ne s'applique pas pour les façades commerciales.
- Toutefois, les ouvertures **des façades commerciales** devront, dans la mesure du possible s'inscrire dans celles déjà existantes. Dans le cas d'agrandissement ou de création d'ouverture pour les vitrines, celles-ci seront superposées aux ouvertures des étages supérieurs pour conserver ainsi l'unité d'ensemble de la façade.



- Les stores des façades commerciales doivent suivre le rythme des ouvertures (percements des vitrines) et accompagner l'architecture du bâtiment.



- Les façades commerciales en appliques sont à conserver



A conserver

## Enseignes :

### 1) L'enseigne bandeau :

Une seule enseigne bandeau est autorisée. Elle devra se positionner au-dessus de la vitrine. Elle sera limitée à la largeur de la baie qu'elle surplombe pour éviter de s'installer sur tout le linéaire de la façade. Les caissons lumineux ne sont pas autorisés. La hauteur de l'enseigne ne dépassera pas le quart de celle de la vitrine.

#### a) Vitrine en retrait :

L'enseigne bandeau est fixée soit sur la traverse menuisée, soit sur l'imposte, partie vitrée supérieure. Elle doit être cadrée dans l'emprise de la baie.

#### b) Vitrine en feuillure :

L'enseigne doit être en lettres découpées indépendantes, au-dessus du commerce, posée soit directement sur la façade maçonnée par picots, soit collée sur un bandeau transparent fixé sur entretoise

#### c) Devanture en applique :

L'enseigne en bandeau est peinte directement sur le bandeau du magasin ou réalisée en lettres découpées indépendantes.

### 2) L'enseigne en drapeau

Une seule enseigne drapeau est autorisée. Elle sera de faible largeur et ses dimensions ne dépasseront pas 80cm X 80cm. Les caissons lumineux ne sont pas autorisés. Elles devront se positionner en limite parcellaire, dans l'alignement du bandeau afin de rester dans le cadre du rez-de-chaussée commercial.

## **Matériaux et couleurs :**

Les couleurs des menuiseries, huisseries, boiseries, seront à choisir dans les gammes de gris colorés, vert, bleu...fournies en annexe du présent règlement. Le blanc pur et le bois laissé ton naturel, vernis ou lasuré, de tradition non local, sont interdits.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur et s'ils sont doublés de volets à battants.

Les revêtements des façades seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable et seront de la couleur de la pierre locale de ton ocre et de finition talochée, grattée ou lissée. Les aspects grésés ou à relief artificiels ainsi que les tons vifs agressifs sont interdits.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Cette règle s'applique en cas de remplacement de ces éléments techniques.

## **Clôtures :**

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au plan des servitudes, être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants, et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel. De plus, les clôtures devront respecter les caractéristiques suivantes :

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

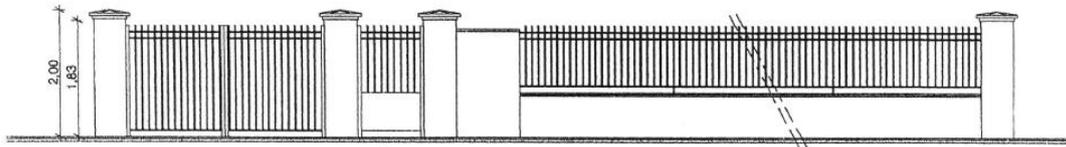
Les portails suivront l'alignement de la clôture, sans retrait.

### **Les clôtures sur rue seront composées soit :**

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile. Celui-ci devra être ravalé des deux côtés en cas d'emploi de matériaux destinés à être recouvert
- d'un muret (1/3 de la hauteur totale) réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres complété sur les deux tiers suivants d'une grille au dessin sobre en métal ou d'un planchetage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur. surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peinte de couleur soutenue dans le

ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture. Ce muret devra être ravalé des deux côtés en cas d'emploi de matériaux destinés à être recouvert

### Mur bahut et grille



OUI

NON



#### Les clôtures en mitoyenneté seront composées :

- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm.
- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile de terre cuite. Celui-ci devra être ravalé des deux côtés en cas d'emploi de matériaux destinés à être recouvert

#### Pour l'ensemble des clôtures :

- Les plaques de béton sont interdites.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

#### Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

## UA-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- Deux places pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure à 50 m<sup>2</sup> avec obligatoirement une place de stationnement couverte et une place de stationnement non-couverte
- Pour une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure à 200 m<sup>2</sup>, une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup>

- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

## **UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences locales sont à privilégier, les espèces invasives sont interdites (listes des espèces locales et des espèces invasives consultables à la pièce 8 « annexes » du présent PLU)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 200 m<sup>2</sup>

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Les marges de reculement définies à l'article UA6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de plus de trois mois à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

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

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (ex : fibre optique, adsl...).

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la partie agglomérée à dominante pavillonnaire de la commune. Celle-ci se présente sous la forme de constructions au coup par coup ou par l'intermédiaire de lotissements. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

Une partie de la zone est concernée par la voie ferrée Paris Lyon Marseille classée « axe nuisant » de type au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 où une isolation phonique appropriée des habitations pourra être exigée au stade des autorisations de construire en application dudit arrêté.

Une partie de la zone est située le long de la Seine et du Loing et est soumise au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **UB-1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles autorisées dans l'article UB2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB2.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain dans les zones couvertes par les zones de crue identifiées au Plan de Prévention des Risques Inondation.

- De plus, dans les zones concernées par le risque inondation (cf plan de zonage du PPRI joint au présent PLU dans la pièce « servitudes »), toutes les constructions ne respectant pas le règlement du PPRI sont interdites

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

**Sont admis aux conditions suivantes :**

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, et leur développement ne sont admis que

- dans la mesure où elles existaient avant l'application du présent PLU
- si elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

Les dépôts à l'air libre de déchets non polluants (de plus 3 mois), carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles conformément à l'article UB-13, qu'ils fassent moins de 10 m<sup>3</sup> et qu'ils se situent au moins à 5 mètres de la voie publique.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone UB.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

Sur les secteurs soumis à des risques d'inondation et délimités sur le plan des servitudes, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés à cette cote, ou à défaut, à l'abris d'un cuvelage étanche.

Le stationnement d'une caravane est autorisé, pour une durée de 24 mois maximum, sur le terrain de l'utilisateur pendant la période de construction de sa résidence principale.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **UB-3 ACCES ET VOIRIE**

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

Les accès, publics ou privés, doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc.).

1 seule entrée charretière par assiette foncière est autorisée.

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

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies existantes et nouvelles, ouvertes à la circulation publique ou privée, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5.5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

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

## **UB-4** CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, en cas d'impossibilité technique due à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

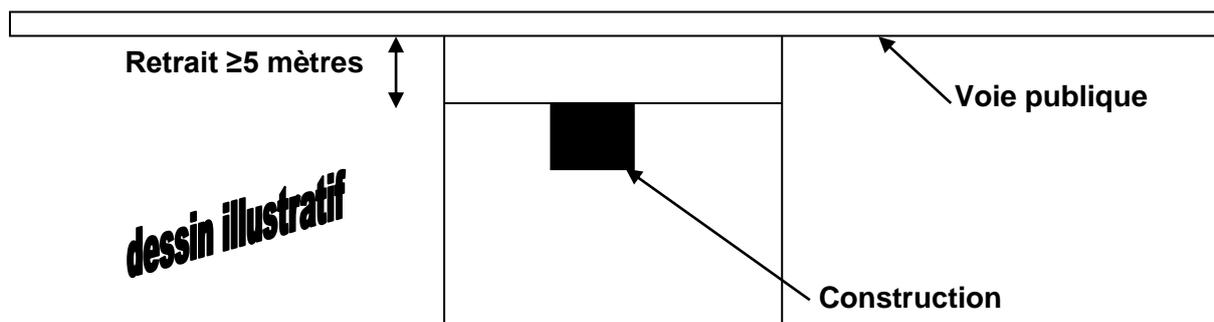
Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvres ou d'activités, doivent faire l'objet de pré traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

## **UB-5** CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire. Il n'est pas fixé de profondeur maximale pour l'implantation des constructions,





### Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante non conforme, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

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

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

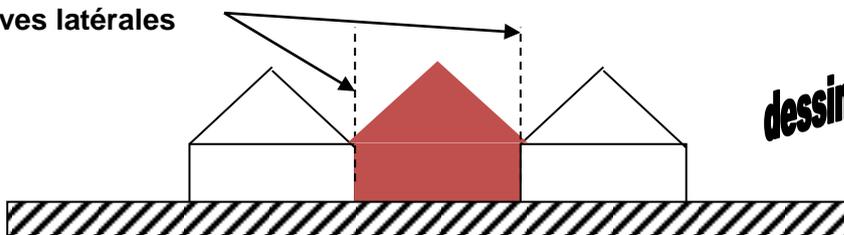
Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3.5 mètres au faitage.

## UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

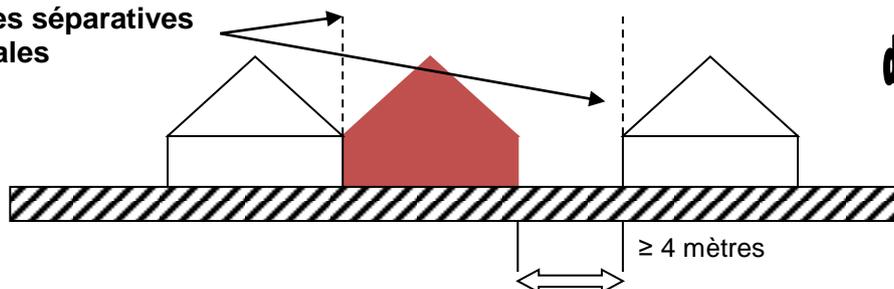
- en limite séparative.

### Limites séparatives latérales

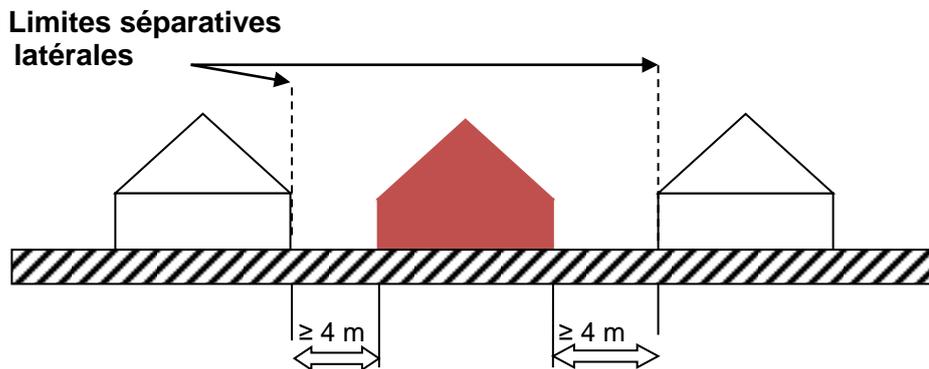


- Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres.

### limites séparatives latérales



- En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.



*dessin illustratif*

L'ensemble des règles du présent article 7 s'appliquent de droit en cas de division foncière

Cependant, si la longueur de façade sur rue est inférieure à 7 mètres, les constructions à destination d'habitat y sont interdites.

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

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme à la date d'approbation du présent PLU est édifiée dans le prolongement de celle-ci

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

Dans le cas de constructions d'habitation sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 8 m entre chaque.

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

## **UB-9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface de la propriété.

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

## **UB-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions ne pourront dépasser R+C.

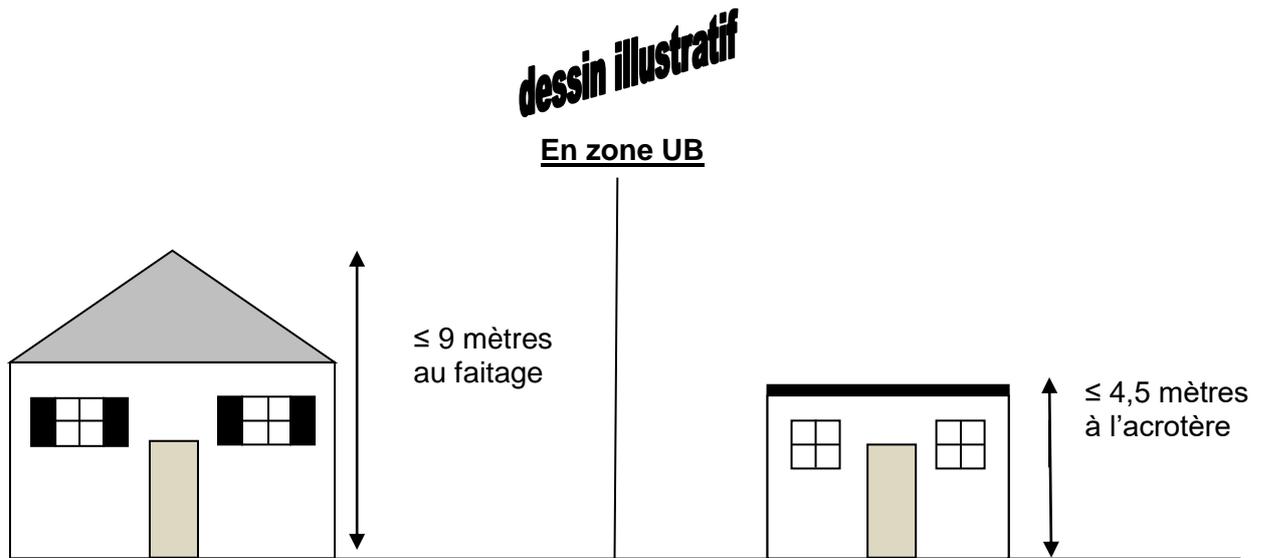
La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage.

- 4,5 mètres à l'acrotère pour les toits terrasses.
- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).
- 3.5 m au faîtage pour les constructions annexes érigées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

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



## **UB-11** ASPECT EXTERIEUR

**Toute intervention sur le bâti se situant à l'intérieur du « périmètre monument historique » de l'église doit recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.**

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
  - les volumes
  - la morphologie, la couleur, la pente des toits
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
  - le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

## Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages, etc.) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

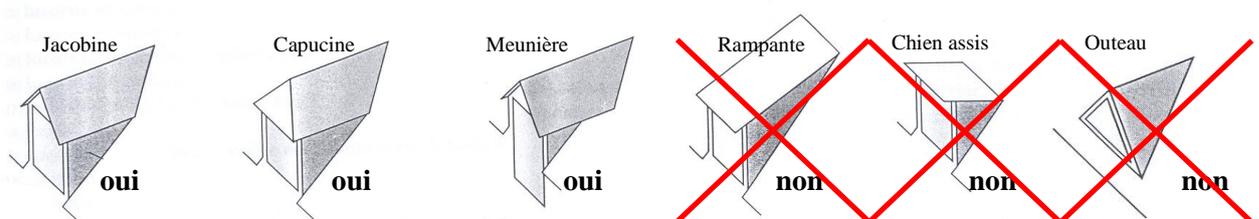
Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et/ou érigés en limite séparative.

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35° et 45°. Pour les constructions principales et annexes concernées par les servitudes liées à la ligne haute-tension traversant la zone, la pente des toits pourra être inférieure à 35° sans être en-dessous de 22°.

### Les ouvertures sur toiture seront :

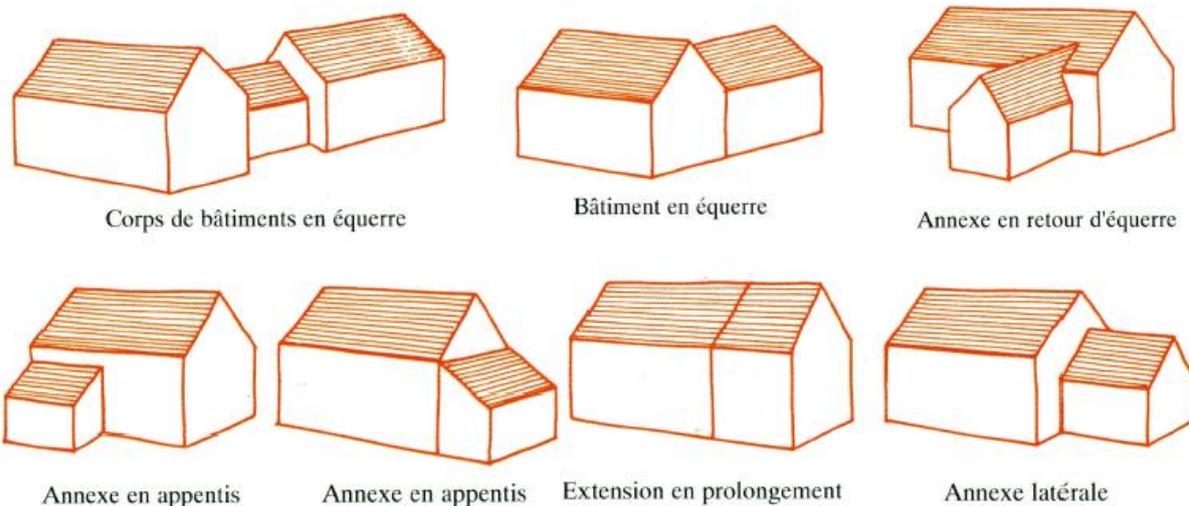
- Sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture. Les dimensions n'excéderont pas 78cmX98cm.
- Sous forme de lucarne qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :



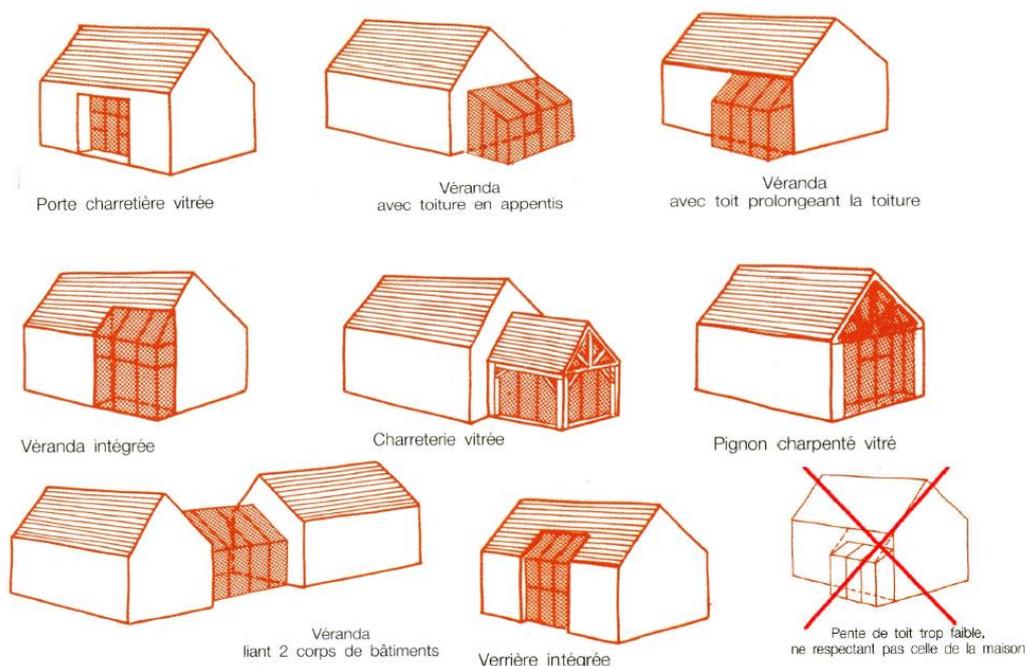
### Forme :

**Les annexes**, et extensions seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction à laquelle elles s'accolent.

**dessin illustratif**



**Les vérandas** seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accolent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être translucide afin d'assurer la plus grande transparence.



### Matériaux et couleurs :

Les menuiseries, huisseries, boiseries, pourront être blanches. Sinon, leur couleur sera choisie dans les gammes de gris colorés, vert, bleu...fournies en annexe du présent règlement. Le bois laissé ton naturel, vernis ou lasuré, de tradition non locale, est interdit.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur.

La couleur des façades respectera le nuancier départemental.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Cette règle s'applique en cas de remplacement de ces éléments techniques.

### **Clôtures :**

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au plan des servitudes, être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants, et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel. De plus, les clôtures devront respecter les caractéristiques suivantes :

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile. Celui-ci devra être ravalé des deux côtés en cas d'emploi de matériaux destinés à être recouvert
- d'un muret maçonné plein et enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille ou une palissade peinte dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture. Celui-ci devra être ravalé des deux côtés en cas d'emploi de matériaux destinés à être recouvert
- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.
- Les plaques de béton sont interdites pour les clôtures en façade.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

### **Equipements d'infrastructure**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation

## **UB-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER inférieure à 150 m<sup>2</sup> avec obligatoirement une place de stationnement couverte et une place de stationnement non-couverte.
- Pour une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

## **UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences locales sont à privilégier, les espèces invasives sont interdites. (listes des espèces locales et des espèces invasives consultables à la pièce 8 « annexes » du présent PLU)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 150 m<sup>2</sup>

La superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser 15% de la surface totale de ces espaces libres.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Les marges de reculement définies à l'article UB6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de plus de trois mois à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **UB-14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## **UB 15** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

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

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (ex : fibre optique, adsl...).

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à la partie agglomérée regroupant les ensembles collectifs de la commune. Celle-ci se présente sous la forme de constructions de hauteur assez conséquente et par des constructions présentant une simplicité architecturale. Elle est affectée uniquement à l'habitat. Toutefois, l'implantation de commerces et activités non nuisantes est possible.

Une partie de la zone est concernée par la voie ferrée Paris Lyon Marseille classée « axe nuisant » de type au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 où une isolation phonique appropriée des habitations pourra être exigée au stade des autorisations de construire en application dudit arrêté.

Une partie de la zone est située le long de la Seine et du Loing et est soumise au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## UC-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Sont interdits :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles autorisées dans l'article UC2

Les constructions à usage agricole

Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC2.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

### **Sont admis aux conditions suivantes :**

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, et leur développement ne sont admis que

- dans la mesure où elles existaient avant l'application du présent PLU
- si elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

Les dépôts à l'air libre de déchets non polluants (de plus 3 mois), carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles conformément à l'article UC-13, qu'ils fassent moins de 10 m<sup>3</sup> et qu'ils se situent au moins à 5 mètres de la voie publique.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone UC.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **UC-3 ACCES ET VOIRIE**

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

Les accès doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc.).

Les accès, publics ou privés, doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc.).

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

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies existantes et nouvelles, ouvertes à la circulation publique ou privée, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5.5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

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

## UC-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, en cas d'impossibilité technique due à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

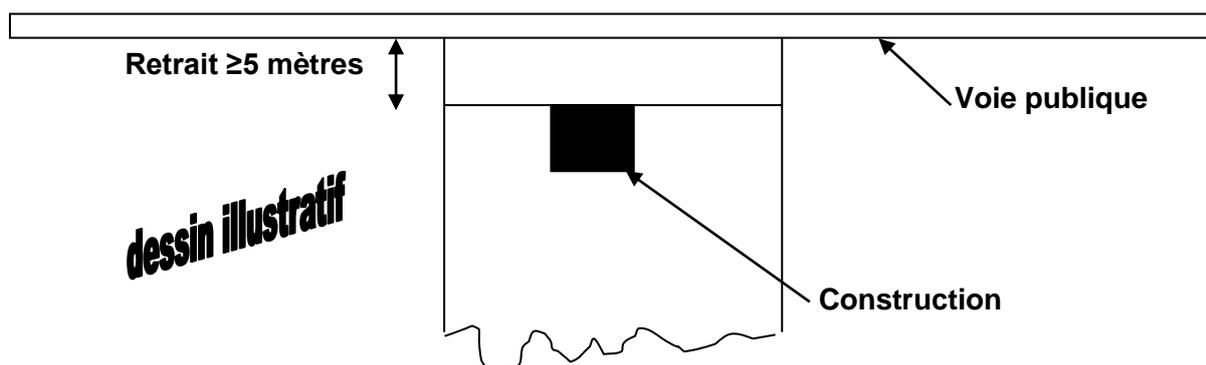
Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvres ou d'activités, doivent faire l'objet de pré traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

## UC-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## UC-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



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

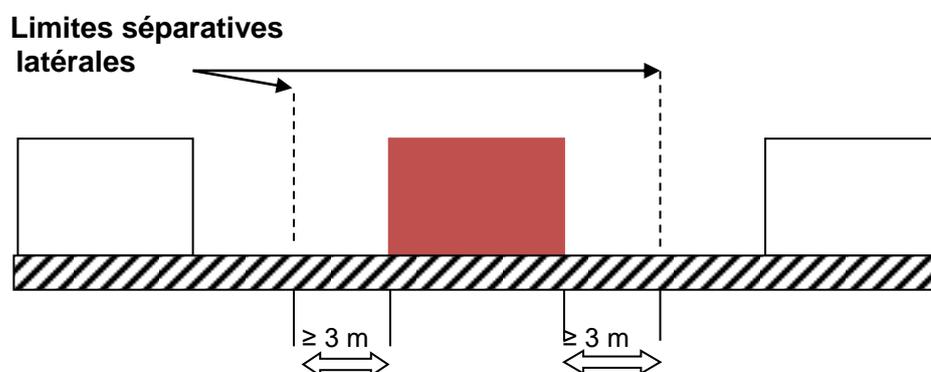
## Sauf en cas de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection, ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3.5 mètres au faîtage.

## UC-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être en retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives sera égal à la hauteur de la construction divisée par 2 avec un minimum qui ne pourra être inférieur à 3 mètres.



*dessin illustratif*

L'ensemble des règles du présent article 7 s'appliquent de droit en cas de division foncière

### Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme à la date d'approbation du présent PLU est édifiée dans le prolongement de celle-ci

## UC-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de constructions d'habitation sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance égale à leur hauteur divisée par deux entre chaque avec un minimum de 8 m.

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

## UC-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la propriété.

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

## UC-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Les constructions ne pourront dépasser un maximum de :

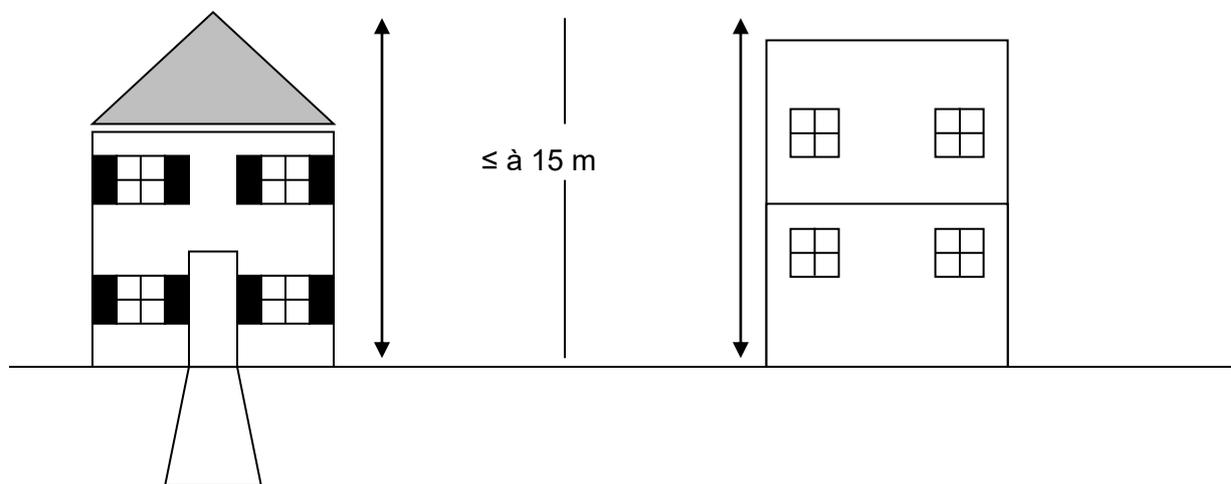
- 15 mètres pour les constructions principales.
- 5 m pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).
- 3.5 m pour les constructions annexes érigées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

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

*dessin illustratif*

En zone UC



## UC-11 ASPECT EXTERIEUR

**Toute intervention sur le bâti se situant à l'intérieur du « périmètre monument historique » de l'église doit recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.**

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

- les volumes

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

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

### **Toitures**

Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faitage.



Exemple de toiture de type Mansart

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Une toiture à une seule pente peut être autorisée pour les bâtiments annexes de faible dimension (- de 20m<sup>2</sup>) et/ou érigés en limite séparative

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre d'installation de production d'énergies renouvelables intégrées de façon harmonieuse à l'opération est admise ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### **Matériaux et couleurs :**

Les menuiseries, huisseries, boiseries, pourront être blanches. Sinon, leur couleur sera choisie dans les gammes de gris colorés, vert, bleu...fournies en annexe du présent règlement. Le bois laissé ton naturel, vernis ou lasuré, de tradition non locale, est interdit.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur. La couleur des façades respectera le nuancier départemental.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Cette règle s'applique en cas de remplacement de ces éléments techniques.

### **Clôtures :**

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile. Celui-ci devra être ravalé des deux côtés en cas d'emploi de matériaux destinés à être recouvert
- d'un muret maçonné plein et enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille ou une palissade peinte dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture. Celui-ci devra être ravalé des deux côtés en cas d'emploi de matériaux destinés à être recouvert
- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.
- Les plaques de béton sont interdites pour les clôtures en façade.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

### **Equipements d'infrastructure :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

## **UC-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de superficie de plancher avec au minimum une place par logement.

2 places de stationnement supplémentaires par tranche de 5 logements doivent être créées. Un local à vélo ainsi que des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévus.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

## **UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences locales sont à privilégier, les espèces invasives sont interdites. (listes des espèces locales et des espèces invasives consultables à la pièce 8 « annexes » du présent PLU)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 150 m<sup>2</sup>

La superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface totale de la parcelle.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Les marges de reculement définies à l'article UC6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de plus de trois mois à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **UC-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **UC 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

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

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (ex : fibre optique, adsl...).

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones insuffisamment ou non équipées, situées dans le tissu urbain et destinées à être urbanisées. Elles sont destinées à accueillir les constructions d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes. Matérialisées sous forme de dents creuses, ces zones sont réparties sur l'ensemble du tissu urbain de la commune et sont majoritairement constituées de fonds de jardins.

Le règlement de la zone 1AU s'applique également à la zone 1AUc comprenant les parcelles concernées par l'OAP n°2 avec une particularité concernant les toitures.

Toutes les zones 1AU sont concernées par une OAP

Une partie de la zone est concernée par la voie ferrée Paris Lyon Marseille classée « axe nuisant » de type au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 où une isolation phonique appropriée des habitations pourra être exigée au stade des autorisations de construire en application dudit arrêté.

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

### Sont interdits :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles autorisées dans l'article 1AU2

Les constructions à usage agricole

Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admis aux conditions suivantes :**

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, et leur développement ne sont admis que

- dans la mesure où elles existaient avant l'application du présent PLU.
- si elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

Les dépôts à l'air libre de déchets non polluants (de plus 3 mois), carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles conformément à l'article UA-13, qu'ils fassent moins de 10 m<sup>3</sup> et qu'ils se situent au moins à 5 mètres de la voie publique.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement d'une caravane est autorisé, pour une durée de 24 mois maximum, sur le terrain de l'utilisateur pendant la période de construction de sa résidence principale.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **1AU-3 ACCES ET VOIRIE**

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

Les accès, publics ou privés, doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc.).

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

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies existantes et nouvelles, ouvertes à la circulation publique ou privée, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5.5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

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

## 1AU-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, en cas d'impossibilité technique due à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

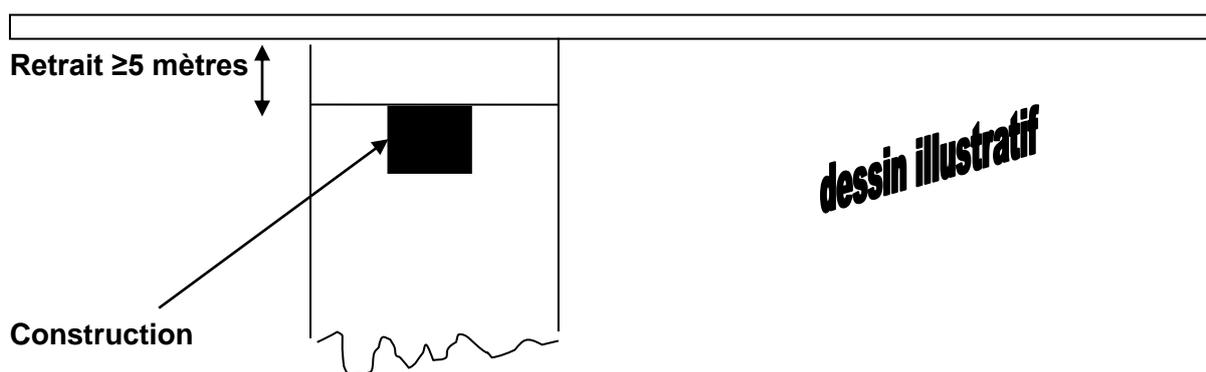
Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvres ou d'activités, doivent faire l'objet de pré traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

## 1AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire Il n'est pas fixé de profondeur maximale pour l'implantation des constructions,



### Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

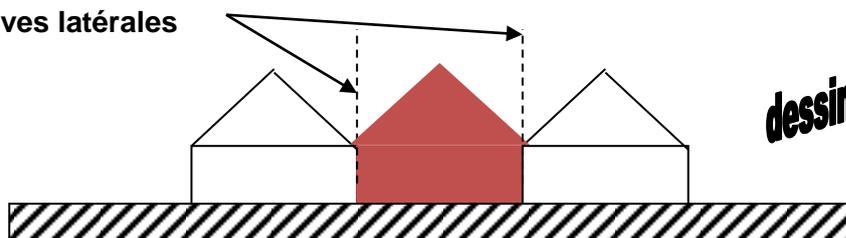
Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3.5 mètres au faitage.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

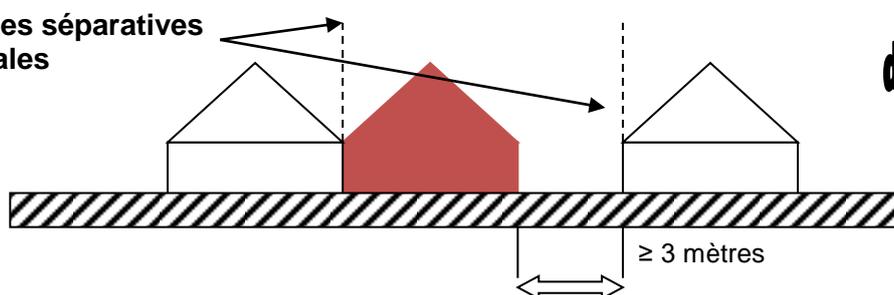
- en limite séparative.

### Limites séparatives latérales



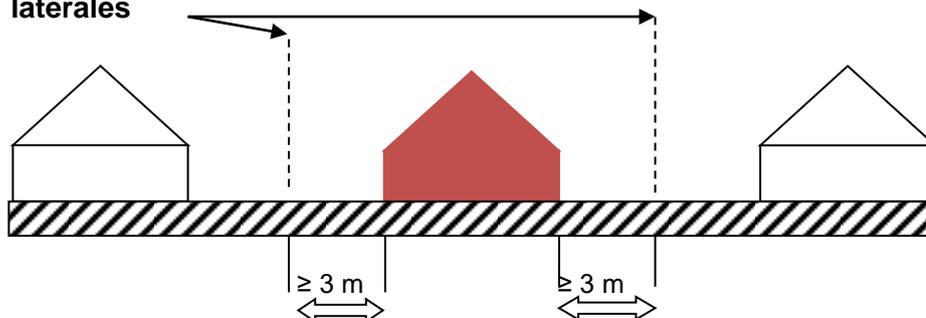
- Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.

### Limites séparatives latérales



- En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

### Limites séparatives latérales



L'ensemble des règles du présent article 7 s'appliquent de droit en cas de division foncière

## Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme à la date d'approbation du présent PLU est édifiée dans le prolongement de celle-ci

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

Dans le cas de constructions d'habitation sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance égale à leur hauteur divisée par deux entre chaque avec un minimum de 8 m.

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

## 1AU-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la propriété.

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

## 1AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

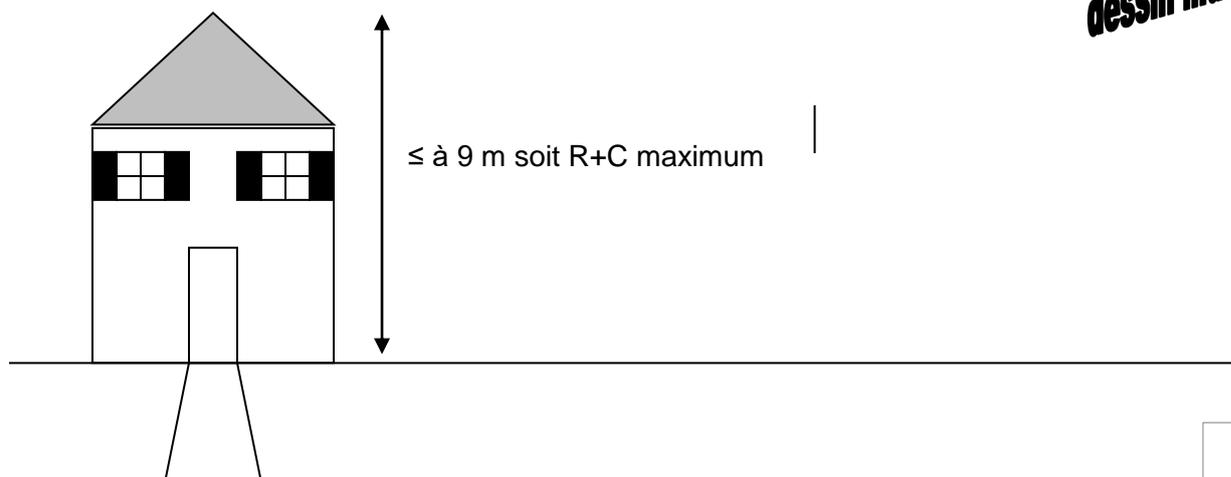
La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions ne pourront dépasser un maximum de :

- R+C soit 9 mètres au faitage pour les constructions principales.
- R+1 ou R+c limité à 9 mètres au faitage en zone 1AUc
- 5 m pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).
- 3.5 m pour les constructions annexes érigées en limite séparative.

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

### En zone 1AU



*dessin illustratif*

## En zone 1AUc



## 1AU-11 ASPECT EXTERIEUR

**Toute intervention sur le bâti se situant à l'intérieur du « périmètre monument historique » de l'église doit recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.**

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

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

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

## Toiture

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées en zone 1Auc et doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les toitures terrasse seront obligatoirement végétalisées.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et/ou érigés en limite séparative.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre d'installation de production d'énergies renouvelables intégrées de façon harmonieuse à l'opération est admise ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

## Forme :

**Les annexes**, et extensions seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction à laquelle elles s'accolent.



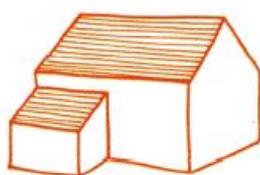
Corps de bâtiments en équerre



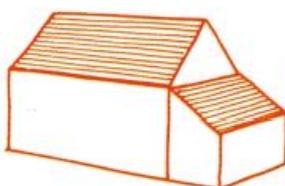
Bâtiment en équerre



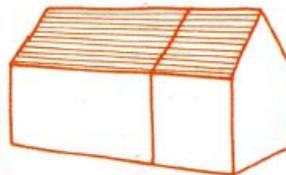
Annexe en retour d'équerre



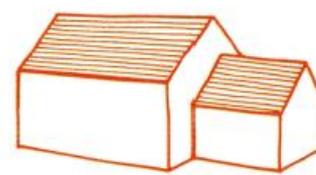
Annexe en appentis



Annexe en appentis

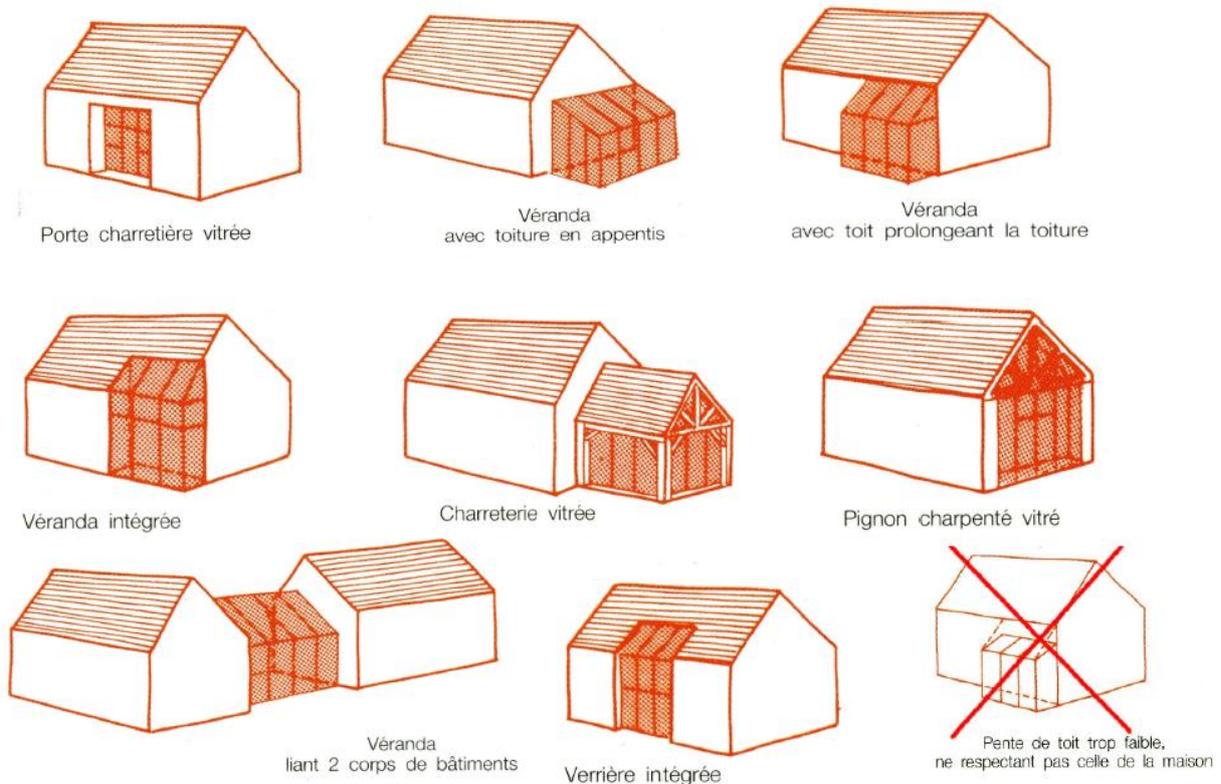


Extension en prolongement



Annexe latérale

**Les vérandas** seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accolent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être translucide afin d'assurer la plus grande transparence



### Matériaux et couleurs :

Les menuiseries, huisseries, boiseries, pourront être blanches. Sinon, leur couleur sera choisie dans les gammes de gris colorés, vert, bleu...fournies en annexe du présent règlement. Le bois laissé ton naturel, vernis ou lasuré, de tradition non locale, est interdit.

La couleur des façades respectera le nuancier départemental.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun).

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public

### Clôtures :

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

Leur hauteur est limitée à 2 mètres

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile. Celui-ci devra être ravalé des deux côtés en cas d'emploi de matériaux destinés à être recouvert
- d'un muret maçonné plein et enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille ou une palissade peinte dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture. Celui-ci devra être ravalé des deux côtés en cas d'emploi de matériaux destinés à être recouvert.
- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.
- Les plaques de béton sont interdites pour les clôtures en façade.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

### **Equipements d'infrastructure**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

## **1AU-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER inférieure à 150 m<sup>2</sup>
- Pour une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un local à vélo ainsi que des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévus

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

## **1AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences locales sont à privilégier, les espèces invasives sont interdites. (listes des espèces locales et des espèces invasives consultables à la pièce 8 « annexes » du présent PLU)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 150 m<sup>2</sup>

La superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface totale de la parcelle.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Les marges de reculement définies à l'article 1AU6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de plus de trois mois à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **1AU-14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **1AU 15** **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

#### **1AU 16** **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...).

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUb, correspond à la dent creuse située sur le lieu-dit « La Gare » au sud du territoire communal. La zone est destinée à accueillir des constructions d'habitation, de services – notamment un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ainsi qu'un centre médical –, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes. La taille de cette dent creuse, sa situation vis-à-vis des équipements structurants de la commune et son potentiel nécessite la création d'une réglementation particulière pour la zone. La zone est soumise à l'OAP n°7.

Une partie de la zone est concernée par la voie ferrée Paris Lyon Marseille classée « axe nuisant » de type au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 où une isolation phonique appropriée des habitations pourra être exigée au stade des autorisations de construire en application dudit arrêté.

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## 1AUb-1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles autorisées dans l'article 1AUb-2.

Les constructions à usage agricole.

Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUb-2.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **1AUb-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admis aux conditions suivantes :**

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, et leur développement ne sont admis que

- dans la mesure où elles existaient avant l'application du présent PLU.
- si elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone

Les dépôts à l'air libre de déchets non polluants (de plus 3 mois), carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles conformément à l'article AUb-13, qu'ils fassent moins de 10 m<sup>3</sup> et qu'ils se situent au moins à 5 mètres de la voie publique.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement d'une caravane est autorisé, pour une durée de 24 mois maximum, sur le terrain de l'utilisateur pendant la période de construction de sa résidence principale.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **1AUb-3 ACCES ET VOIRIE**

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

Les accès, publics ou privés, doivent avoir une largeur de 3.5 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc.).

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

Le cheminement piéton doit toujours être assuré et doit permettre une accessibilité totale du quartier aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ou privée seront à double sens et ne devront pas avoir une largeur inférieure à 5,5 mètres afin d'optimiser l'accès aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **1AUb-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Eau :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du

public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Assainissement, eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif, en cas d'impossibilité technique due à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvres ou d'activités, doivent faire l'objet de pré traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public, selon un débit fixé par la collectivité compétente

Déchets ménagers et assimilés :

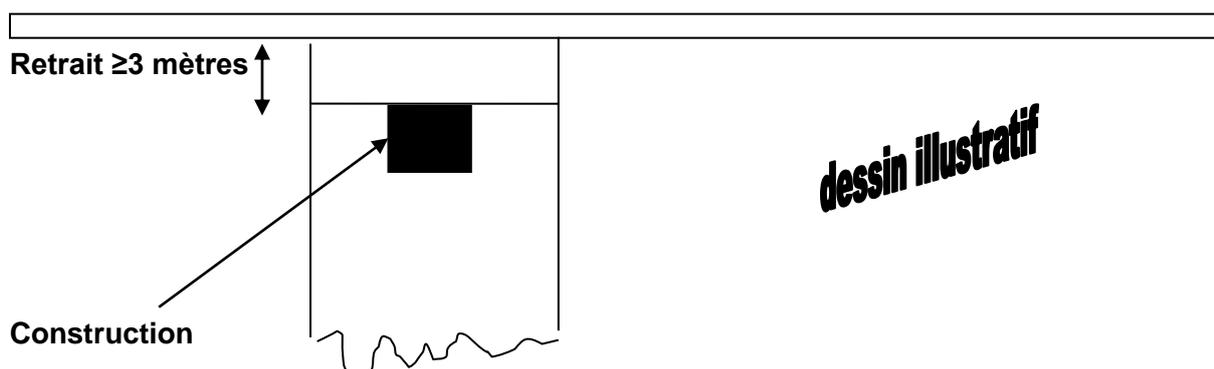
Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés devront être définis dans l'opération.

## 1AUb-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## 1AUb-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire Il n'est pas fixé de profondeur maximale pour l'implantation des constructions.



### Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

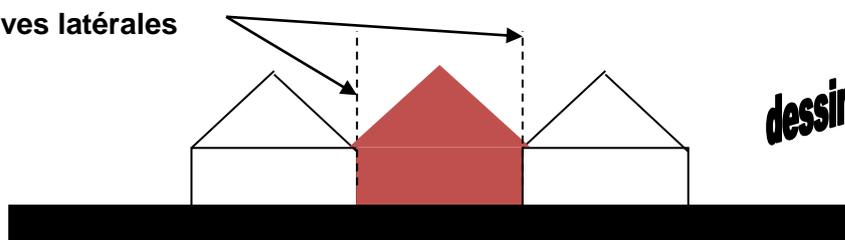
Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3.5 mètres au faitage.

## 1Aub-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative.

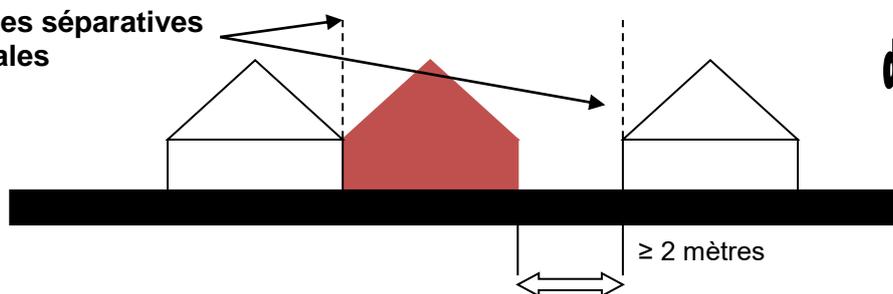
### Limites séparatives latérales



*dessin illustratif*

- Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 2 mètres

### Limites séparatives latérales



*dessin illustratif*

### Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme à la date d'approbation du présent PLU est édiflée dans le prolongement de celle-ci.

## 1Aub-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de constructions d'habitation sur une même propriété, ces dernières devront être contiguës.

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

## 1AUb-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface de la propriété.

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

## 1AUb-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions ne pourront dépasser un maximum de :

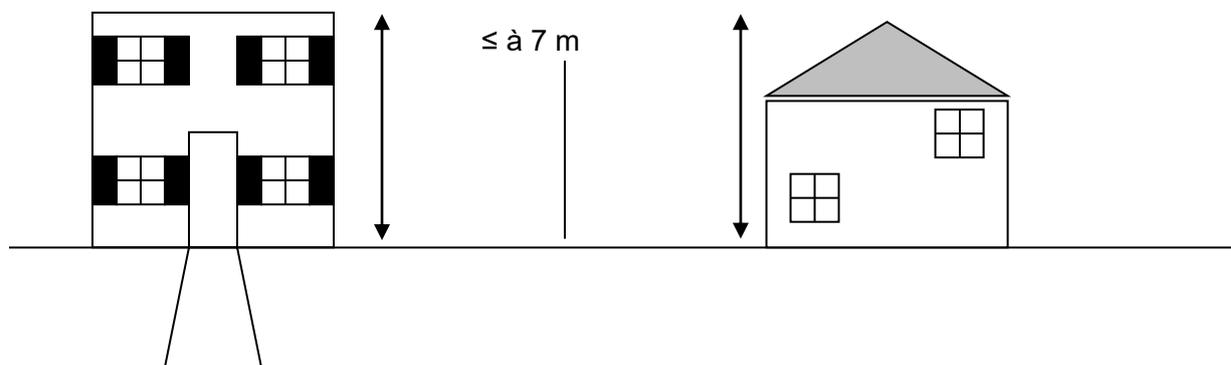
- 7 mètres pour les constructions principales.

- 3,5 m pour les constructions annexes.

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

*dessin illustratif*

En zone 1AUb



## 1AUb-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles liées à l'habitat doivent être réalisées au sein d'une même opération afin d'assurer la cohérence de leur forme et une disposition optimale. Les matériaux et couleurs utilisés devront être dans les mêmes tons.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter l'identité communale, en proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg et favoriser l'harmonie avec le cadre urbain et paysager dans lequel elles s'inscrivent. Afin d'optimiser les consommations d'espace, au moins 50% des nouvelles structures devront permettre une forme d'habitat en semi-collectif permettant d'accueillir au minimum 4 logements par structure.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

### **Toitures**

Les toitures terrasses sont obligatoires pour les logements en semi-collectif. Elles doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les toitures doivent être à deux pans pour le reste des constructions.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et/ou érigés en limite séparative.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre d'installation de production d'énergies renouvelables intégrées de façon harmonieuse à l'opération est admise ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non-polluante.

### **Forme :**

**Les annexes**, et extensions seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction à laquelle elles s'accolent.

**Les vérandas** seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accolent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être translucide afin d'assurer la plus grande transparence.

### **Matériaux et couleurs :**

#### *Menuiseries*

Les menuiseries, huisseries, boiseries, pourront être blanches. Sinon, leur couleur sera choisie dans les gammes de gris colorés, vert, bleu...fournies en annexe du présent règlement. Le bois laissé ton naturel, vernis ou lasuré, de tradition non locale, est interdit.

#### *Façades*

La couleur des façades respectera le nuancier départemental. Obligation de rester dans des tons clairs et lumineux.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

#### *Toitures*

Les matériaux de couverture pour les toitures en pentes seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). L'utilisation de panneaux solaires sur les pans de la toiture est encouragée.

Les toitures terrasses pourront être traitées de manière traditionnelle (graviers de protection sur la couche d'étanchéité).

Un traitement en terrasse accessible est tout à fait envisageable, à condition de mettre en place des gardes corps suffisants et de respecter l'intimité de ses voisins notamment en termes de vue.

Les toitures végétalisées sont encouragées (cf 1 Aub-15)

#### **Equipements :**

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

#### **Clôtures :**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

Leur hauteur est limitée à 1,50 m si elles sont construites en maçonnerie. Cette hauteur pourra aller jusqu'à 1,90 m si ces séparations sont constituées de haies.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un muret maçonné plein et enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille ou une palissade peinte dans le ton des menuiseries de la construction principale, doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas). La hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture. Celui-ci devra être ravalé des deux côtés en cas d'emploi de matériaux destinés à être recouvert
- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un muret maçonné plein dont la hauteur représenterait un tiers de la hauteur totale de la clôture pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.
- Les plaques de béton sont interdites pour les clôtures en façade.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

#### **Equipements d'infrastructure**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

## **1Aub-12** OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Un stationnement réservé à l'équipement public doit être prévu sur l'emprise de la parcelle concerné par ledit équipement

Une aire de stationnement destinée aux services d'intérêt public et collectif à venir doit être créée sur la parcelle réservée conformément à l'article 1Aub-5.

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

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER inférieure à 150 m<sup>2</sup>
- Pour une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

Un local à vélo ainsi que des aires de stationnement nécessaires aux deux roues, de taille et de capacité adaptées à l'opération, doivent être également prévus.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

## **1Aub-13** ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier, les espèces invasives sont interdites. (listes des espèces locales et des espèces invasives consultables à la pièce 8 « annexes » du présent PLU)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 150 m<sup>2</sup>.

Les espaces publics nouvellement créés doivent tenir compte dans leur agencement des arbres de hautes tiges existants et les préserver.

La superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface totale de la parcelle.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Les marges de reculement définies à l'article 1Aub-6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt de plus de trois mois à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **1Aub-14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

#### **1Aub-15** DISPOSITION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées.

#### **1Aub-16** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...).

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental. Elle possède deux sous-secteurs :

N<sub>L</sub> : secteur naturel à vocation de loisirs

N<sub>h</sub> : secteur naturel à vocation habitat

Une partie de la zone est concernée par la voie ferrée Paris Lyon Marseille classée « axe nuisant » de type au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 où une isolation phonique appropriée des habitations pourra être exigée au stade des autorisations de construire en application dudit arrêté.

Une partie de la zone est située le long de la Seine et du Loing et est soumise au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions et installations en rapport avec les activités fluviales présentes sur la zone.

Lesdites constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone et qu'elles respectent l'article 2 de l'arrêté de protection de biotope joint en annexe du présent règlement.

De plus, dans les zones concernées par le risque inondation (cf plan de zonage du PPRi joint au présent PLU dans la pièce « servitudes »), toutes les constructions ne respectant pas le règlement du PPRi sont interdites

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

#### Sont admis aux conditions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N :

1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone N.

#### En secteur NI ne sont admis aux conditions suivantes que :

Les constructions, installations, travaux et aménagements à vocation, de sports et de loisirs.

**En secteur Nh, ne sont admis aux conditions suivantes que:**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone qu'elles respectent l'article 2 de l'arrêté de protection de biotope joint en annexe du présent règlement

## **SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **N-3      ACCES ET VOIRIE**

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

### **N-4      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour toute nouvelle construction et/ou extension, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif dans le cas d'impossibilité technique reconnue par les services compétents. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **N-5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait qui ne pourra être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

### **N-7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite séparative. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

## **N-8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## **N-9** EMPRISE AU SOL

### **En zone N**

Les constructions, installations, travaux et aménagements sont autorisées dans la limite d'emprise cumulée équivalant à 5 % de l'unité foncière

### **En secteur N<sub>L</sub> :**

Les constructions sont autorisées dans la limite d'emprise équivalant à 10 % de l'unité foncière

### **En secteur N<sub>h</sub> :**

Les constructions sont autorisées dans la limite d'emprise équivalant à 20% de l'unité foncière

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

## **N-10** HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée au faitage :

**En secteur N** : 5 mètres

**En secteur N<sub>L</sub>** : 7 mètres

**En secteur N<sub>h</sub>** : reconstruction à l'identique

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

## **N-11** ASPECT EXTERIEUR

**Toute intervention sur le bâti se situant à l'intérieur du « périmètre monument historique » de l'église doit recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.**

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

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

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

### **Toitures**

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les toits terrasse sont autorisés.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur superficie de plancher est inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

La pente des toits des bâtiments doit être comprise entre 30° et 45°.

### **Matériaux et couleurs :**

Les couleurs des menuiseries, huisseries, boiseries, seront à choisir dans les gammes de gris colorés, vert, bleu...fournies en annexe du présent règlement. Le blanc pur et le bois laissé ton naturel, vernis ou lasuré, de tradition non local, sont interdits.

La couleur des façades respectera le nuancier départemental.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun).

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Cette règle s'applique en cas de remplacement de ces éléments techniques.

## **Clôtures :**

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. De plus, les clôtures devront respecter les caractéristiques suivantes :

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment. Si des clôtures sont réalisées, elles devront, dans les secteurs soumis à des risques inondation indiqués au plan des servitudes, être conçus pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un muret maçonné plein et enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille ou une palissade peinte dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture. Celui-ci devra être ravalé des deux côtés en cas d'emploi de matériaux destinés à être recouvert
- d'un grillage vert foncé doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.

### **Pour l'ensemble des clôtures :**

- Les plaques de béton sont interdites.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

### **Equipements d'infrastructure**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

## **N-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences locales sont à privilégier, les espèces invasives sont interdites (listes des espèces locales et des espèces invasives consultables à la pièce 8 « annexes » du présent PLU)

Les espaces boisés classés sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres devra être replanté.

Les plantations de moins de deux mètres devront être à au moins 50 cm de la limite séparative. Les plantations de plus de deux mètres devront être à au moins 2 mètres de la limite séparative.

**SECTION III**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**N-14**    **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**N-15** **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN  
MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Non réglementé

**N-16** **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN  
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# GLOSSAIRE

1° L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

2° Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

3° Les éléments naturels à protéger en application de l'article L. 123-1-5-7, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetées

4° Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).

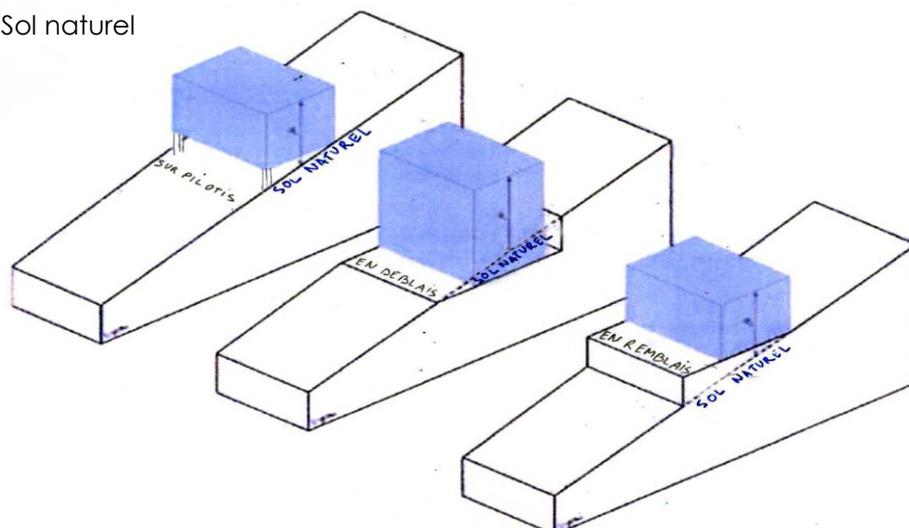
5° Le terme « **alignement** » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée et celle déterminée par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une voie ou d'un élargissement.

6° Le **retrait** est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées. Le retrait ne concerne pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation). La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

7° R = Rez-de-chaussée  
R + 1 = Rez-de-chaussée + un étage  
C = combles

8° Sol naturel



# ANNEXE

690



## PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTÉRIELLES

1<sup>er</sup> Bureau  
Urbanisme, Aménagement et Cadre de Vie

**ARRETE 2001 DAI 1 CV 038 portant création  
du biotope dit de « LA MONTAGNE CREUSE  
ET LA ROCHE GODON »  
(Communes de MORET sur Loing et Saint  
MAMMES)**

**LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU l'article L 411-1 du Code de l'Environnement relatif à la protection des biotopes ;

VU les articles R 211-12 à R 211-14 du Code Rural ;

VU l'arrêté interministériel du 11 mars 1991 fixant la liste des espèces végétales protégées en Ile-de-France

VU l'Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques, Faunistiques et Floristiques d'Ile-de-France ;

VU le rapport scientifique établi par le Conservatoire Botanique National du Bassin parisien ;

VU l'avis émis par la Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt ;

VU l'avis émis par la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne ;

VU le rapport du Directeur Régional de l'Environnement d'Ile-de-France ;

VU l'avis émis par la Commission Départementale des Sites siégeant en formation de protection de la nature le 22 novembre 2000 ;

**CONSIDERANT** que le secteur abrite deux espèces végétales, la Phalangère à fleur de lys (*Anthericum liliago*) et l'Héliantheme blanchâtre (*Helianthemum canum*) légalement protégées sur l'ensemble du territoire national ;

**SUR** la proposition du secrétaire général de la préfecture ;

.../...

## ARRETE

**ARTICLE 1er :** les parties du territoire des communes de MORET-SUR-LOING et de SAINT-MAMMES, référencées ci-dessous et figurant sur le plan annexé au présent arrêté

Moret-sur-Loing : parcelles : 767, 768, 770 à 777, 780, 782 à 785, 787 à 796, 828, 835, 837, 841 à 843, 861, 867, 868.

Saint-Mammès : parcelles 466, 467, 468, 542, 543

pour une superficie totale de 9 hectares, 32 ares et 88 centiares

forment le biotope dit de « la Montagne creuse et la Roche Godon » où s'appliquent les mesures suivantes :

**ARTICLE 2 :** Sont interdites les actions suivantes pouvant porter atteinte d'une manière indistincte à l'équilibre biologique du milieu :

- l'extraction et le dépôt de matériaux
- le dépôt d'ordures ou de déchets variés ;
- la construction de bâtiments ;
- la mise en culture ;
- la plantation de végétaux ;
- Le brûlage ou le broyage des végétaux sur pied ;
- l'épandage de produits phytosanitaires ou antiparasitaires ;
- la pratique du 4x4, du moto-cross et du V.T.T.

**ARTICLE 3 :** Afin de permettre l'entretien du site et le maintien des espèces végétales concernées, des dérogations au présent arrêté pourront être délivrées par le Préfet. De plus, les activités forestières (abattage d'arbres, nettoyage...) ainsi que la création de chemins nouveaux à des fins agricoles sont soumises à autorisation préalable du Préfet.

**ARTICLE 4 :**

- le Secrétaire Général de la Préfecture de Seine-et-Marne,
  - le Sous-Préfet de Fontainebleau,
  - le Directeur régional de l'environnement,
  - les Maires de Moret-sur-Loing et de Saint-Mammès ,
  - le Commandant du Groupement de Gendarmerie de Seine-et-Marne,
  - le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de Seine-et-Marne,
  - les agents de l'Office National de la Chasse et du Conseil Supérieur de la Pêche,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat dans le département et dans deux journaux locaux diffusés dans l'ensemble du département et dont une ampliation sera notifiée aux propriétaires des terrains.

**POUR AMPLIATION**

pour le Préfet et par délégation,  
l'Attaché, Chef de Bureau

  
Dominique OTTAVI

Melun, le 9 mars 2001

*le Préfet,*

Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général de la Préfecture,

signé : François-Xavier CECCALDI.

