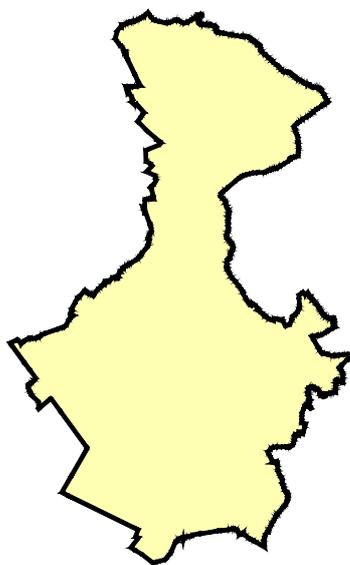




COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
<u>Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</u>	<u>6</u>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	7
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	14
<u>Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</u>	<u>15</u>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	16
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	24
<u>Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</u>	<u>25</u>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	26
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	28
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	33
<u>Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</u>	<u>34</u>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	35
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	37
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	41
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	42
<u>Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</u>	<u>42</u>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	43
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	45
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	51
<u>Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....</u>	<u>52</u>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	53
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	53
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	53
<u>Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE</u>	<u>54</u>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	55
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	55
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	55
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	56
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	57
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	59
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	63
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	64
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	65
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	67
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	71
EXTRAIT DU GUIDE DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DE LA PUISAYE FORTERRE	72
LEXIQUE	74

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-FARDEAU

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations
- Article 3 Division du territoire en zones - Terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver - Emplacements réservés
- Article 4 Réglementation spécifique aux voies de communication
- Article 5 Adaptations mineures
- Article 6 Reconstruction après sinistre

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R. 111-1 à R. 111-24 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code :

*** Article R. 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

*** Article R. 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*** Article R. 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L-110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*** Article R. 111-21**

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

2.2. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable du même territoire.

2.3. Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexé au dossier de PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOISES A CONSERVER - EMBLEMES RESERVES

3.1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- × Zones urbaines,
- × Zones à urbaniser,
- × Zones agricoles,
- × Zones naturelles,

délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone UA	
Zone UB	UBa, UBb, UBc, UBd, UBi et UBl
Zone UC	
Zone UE	UEa et UEi

- Le secteur UBa correspond au secteur du stade.
- Le secteur UBb correspond au lotissement de « Breuil Ambert »
- Le secteur UBc correspond au lotissement « Les Rivets ».
- Le secteur UBd correspond au site de la déchetterie
- Le secteur UBi correspond aux secteurs situés dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.

Les zones A Urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone 1AU	1AUpm
Zone 2AU	
Zone 2AUE	

La zone Agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV : zone A qui comporte un secteur Ai relatif à la prise en compte du risque inondation du Loing.

La zone Naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V :

ZONE	SECTEURS
Zone N	Nc, Nh, Nhi, Ni, Nla, Nlb, et Ns

- Le secteur Nh correspond aux secteurs de zone naturelle constructibles (extensions et annexes) dont une partie est comprise en zone inondable (Nhi).
- Le secteur Ni correspond aux secteurs du territoire communal compris dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.
- Le secteur Nla correspond aux secteurs de loisirs dans lesquels est notamment admis le développement de l'hébergement touristique.
- Le secteur Nlb dans lequel est admis les aménagements et constructions nécessaires à l'activité ULM.
- Le secteur Ns correspond au terrain de sport situé sur la commune de Septfonds.
- Le secteur Nc correspond au terrain d'un ancien casier du centre d'enfouissement technique des déchets ménagers situé sur la commune de Ronchères.

3.2. Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

3.2.1. *Les espaces boisés classés* à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

3.2.2. Les emplacements réservés sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, etc.) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-11 du Code de l'Urbanisme. La liste des emplacements réservés avec leur destination et le nom de la collectivité bénéficiaire, est inscrite sur les plans de zonage du PLU.

3.2.3 Les éléments du paysage à préserver au sens de l'article L.123-1 - alinéa 7.

ARTICLE 4 -REGLEMENTATION SPECIFIQUE AUX VOIES DE COMMUNICATION

« Dans les bandes de 75 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 965 et de la RD 90, « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à » l'extension des constructions existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages [...] ».

Suite à une étude d'entrée de ville, des règles d'implantation différentes ont été définies pour les zones UEa et 1AU « Champ de la Marnière ».

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Les articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. 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 ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

Le PLU n'a pas fixée d'autres règles que celles édictées à cet article.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain ancien de SAINT-FARGEAU. Elle est entièrement comprise dans le champ de visibilité des monuments historiques.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

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

Rappels :

1. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
2. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.6 - Les résidences mobiles de loisirs.
- 1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.8 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.9 - Les déchetteries publiques et privées.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - Les constructions et installations à usage d'artisanat ainsi qu'à usage industriel et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

Les constructions et installations à usage commercial et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

Les entrepôts et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE UA

2.4 - Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 50 m².

2.5 - Les dépôts de véhicules à condition de contenir 20 unités maximum.

2.6 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m².

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

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

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UA.6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti devra selon les cas être complétée par des murs pleins. Lorsque celle-ci est réalisée, toute construction est autorisée en retrait de l'alignement.

6.2.2 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.2.3 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre

6.2.3 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.2- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.3- Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande etc...)

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 Constructions principales, leurs extensions et annexes accolées

En cas de terrain plat (pente < 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

La teinte des enduits des ravalements devra être choisie dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seules l'ardoise, la tuile ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle est interdit.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 40° et 45°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et que la longueur de faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 Constructions annexes

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 pans.

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins 1 pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

11.3.3 Constructions à usage d'activités

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 40° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise et les tuiles sont autorisées.

Sont également admises les toitures à faible pente à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

11.4 Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.



11.5 Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

11.6. Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le muret de 0,60 m à 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration ou de reconstruction d'une clôture non conforme à la présente règle.

11.7 Dispositions diverses

11.7.1 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture.

11.7.2 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

12.2 Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface hors œuvre nette (SHON) est comprise entre 0 et 60 m², puis 1 place par tranche de 60

ZONE UA

m² de SHON supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.

- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre par 200 m² de terrain.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins récent.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Secteurs	Articles concernés
UBa	Article 2
UBb	Articles 2, 6, 7, 10, 11 et 14
UBc	Articles 1, 2, 6, 7, 10, 11 et 14
UBd	Articles 2, 6, 10, 11 et 13
UBi	Articles 1, 2, 9 et 11
UBl	Articles 1 et 2
UBp	Articles 1 et 2

* Le secteur UBa qui correspond au secteur du stade.

* Le secteur UBb qui correspond au lotissement de « Breuil Ambert »

* le secteur UBc qui correspond au lotissement « Les Rivets ».

* Le secteur UBd qui correspond au site de la déchetterie

* Le secteur UBi qui correspond aux secteurs situés dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.

* Le secteur UBl qui correspond aux parcelles attenantes à la ferme du château et qui auront une vocation touristique.

* Le secteur UBp qui correspond au site de la station d'épuration.

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

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

Rappels :

1. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L.311-1 du code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.
2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.6 - Les résidences mobiles de loisirs.
- 1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.8 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.9 - Les déchetteries publiques et privées, sauf en secteur UBd.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).
- 1.12 - En secteur UBc, sont également interdits :
 - les constructions à usages industriel, commercial ou d'entrepôt.
 - Les dépôts de véhicules.
- 1.13 - En secteur UBb, UBc et UBj, sont également interdits les sous-sols.
- 1.14 - En secteur UBa, UBd, UBl et UBp, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :

- qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Et, de plus, en secteur UBi :
 - o que le premier plancher soit aménagé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. A défaut de connaissance précise de cette cote, celle-ci sera fixée à 50 cm au-dessus du terrain naturel. Si le respect de la cote des plus hautes eaux connues s'avère structurellement impossible, une extension au niveau du terrain naturel limitée à 20 m² d'emprise au sol pourra être accordée.
 - o Que l'aménagement de nouvelles constructions doit être réalisé sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis.

2.2 - Hormis en secteur UBc et sous réserve du respect des dispositions relatives au secteur UBi:

- les constructions et installations à usage industriel et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².
- Les constructions et installations à usage commercial et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².
- Les entrepôts et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

2.3 - Sous réserve du respect des dispositions relatives au secteur UBi, les constructions et installations à usage d'artisanat et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 200 m².

2.6 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

2.7 - Hormis en secteur UBc, les dépôts de véhicules à condition de contenir 9 unités maximum.

2.8 - En secteur UBc, les bureaux et leurs extensions sont admis à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation.

2.9 - Dans le secteur UBa, seules sont admises :

- les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements sportifs,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient de faible emprise.

2.10 - Dans le secteur UBd, seules sont admises les constructions et installations liées au fonctionnement de la déchetterie.

2.11 - Dans le secteur UBp, seules sont admises les constructions et installations liées au fonctionnement d'une station d'épuration.

2.12 - Dans le secteur UBl, seules sont admises les constructions et à usage d'hébergement et de restauration liées aux activités touristiques ou de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 600 m² par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UB, hormis en zone A.

5.2 - Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une habitation existante.

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

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UB.6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Règles générales

Une implantation différente des règles édictées aux alinéas 6.2.2 et 6.2.3. peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour la réalisation d'une architecture contemporaine dans le cadre d'une étude adaptée, en fonction de particularismes locaux, ou lorsque le projet apparaît comme une oeuvre réelle de création en harmonie avec son environnement.

6.2.2 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- o à l'alignement.
- o avec un retrait minimum de 1 mètre

6.2.3 - Règles spécifiques aux autres constructions et installations

- En zone UB, les constructions principales doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres. Les annexes pourront être implantées à l'alignement.
- En secteur UBb, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres.
- En secteur UBc, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 30 mètres.
- En secteur UBd, les clôtures doivent être édifiées en retrait de la bande boisée existante en bordure de la RD 965.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.2 - En secteur UBb, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres. Les annexes non accolées pourront être implantées sur les limites séparatives.

7.3 - En secteur UBc, les constructions devront s'implanter à au moins 15 mètres des limites séparatives. Les annexes non accolées pourront être implantées sur les limites séparatives.

7.4 - Pour l'ensemble de la zone UB, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.5 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour la réalisation d'une architecture contemporaine dans le cadre d'une étude adaptée, en fonction de particularismes locaux, ou lorsque le projet apparaît comme une oeuvre réelle de création en harmonie avec son environnement.

7.6 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

En secteur UB_i, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existante+extension projetée) ne devra pas excéder, par rapport à la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable :

- 30% dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- 40% dans le cas de constructions à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes.

Dans le cas où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes atteindrait déjà les pourcentages de la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable indiqués ci-dessus, une extension d'une seule fois de 20 m² pourra être autorisée.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - En secteur UBb, cette hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout des toitures.

10.3 - En secteur UBc, cette hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

10.4 - En secteur UBd, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

10.5 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande etc...)

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

11.2.2 Constructions principales, leurs extensions et annexes accolées

Sous réserve du respect des dispositions relatives au secteur UB_i, en cas de terrain plat (pente < 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

En secteur UB_c, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

La teinte des enduits des ravalements devra être choisie dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seules l'ardoise, la tuile ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Toutefois :

- En secteur UBb, seules les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont admises.
- Dans le secteur UBc, seules l'ardoise et les tuiles brunes foncées ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont admises.

L'emploi de la tôle est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison minimum comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et que la longueur de faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 Constructions annexes

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 pans.

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins 1 pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

11.3.3 Constructions à usage d'activités

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Sont également admises les toitures à faible pente, à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.



11.5. Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le muret de 0,60 m à 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.
- Le grillage doublé d'une haie naturelle d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration ou de reconstruction d'une clôture non conforme à la présente règle.

En secteurs UBb, les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées :

- soit par un grillage vert soutenu par des supports de même couleur,
- soit par des éléments en bois.

En secteur UBc, les clôtures seront constituées d'une double lisse et d'un éventuel grillage dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,20 mètres. Cette double lisse pourra être doublée d'une haie dont la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

En secteur UBd, les clôtures doivent être constituées par une haie d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage non visible, sans mur bahut, dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

En secteur UBj, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique en cas de crue (clôtures à larges mailles ou ajourées sur les deux tiers de la surface sous la cote des plus hautes eaux connues).

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture ou une haie végétative.

11.6.2 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

12.2 Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface hors œuvre nette (SHON) est comprise entre 0 et 60 m², puis 1 place par tranche de 60 m² de SHON supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre par 200 m² de terrain.

13.3 - Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre par 50 m² de terrain.

13.4 - En secteur UBd, les haies existantes en bordure de la RD 965 sont identifiées comme éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur. Le défrichement de ces haies n'est admis que pour l'aménagement de l'accès.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS) sauf dans deux secteurs :

- En secteur UBb, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.3.
- En secteur UBc, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.1.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs de hameaux à dominante d'habitat.

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

Rappel :

1. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements, tels qu'ils sont définis à l'article L.311-1 du code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.
2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole.

1.2 - Les parcs d'attraction ouverts.

1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les habitations légères de loisirs.

1.6 - Les résidences mobiles de loisirs.

1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).

1.8 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.9 - L'ouverture de carrières.

1.10 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - Les constructions et installations à usage d'artisanat ainsi qu'à usage industriel et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

Les constructions et installations à usage commercial et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

ZONE UC

Les entrepôts et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 300 m².

2.4 - Les dépôts de véhicules à condition de contenir 9 unités maximum.

2.5 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

ARTICLE UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 600 m² par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UC, hormis en zone A.

5.2 - Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une habitation existante.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article UC.6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2.2 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.2.3 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre

6.2.4 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour la réalisation d'une architecture contemporaine dans le cadre d'une étude adaptée, en fonction de particularismes locaux, ou lorsque le projet apparaît comme une oeuvre réelle de création en harmonie avec son environnement.

7.5 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Aucune règle n'est fixée

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande etc...)

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages, en tôle non prélaquée, sont interdits.

11.2.2 Constructions principales, leurs extensions et annexes accolées

En cas de terrain plat (pente < 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

La teinte des enduits des ravalements devra être choisie dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales et leurs extensions

Seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et que la longueur de faitage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 Constructions annexes

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 pans.

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins 1 pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

11.3.3 Constructions à usage d'activités

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Sont également admises les toitures à faible pente, à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.



11.5 Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le muret de 0,60 m à 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.
- Le grillage doublé d'une haie naturelle d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration ou de reconstruction d'une clôture non conforme à la présente règle.

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture ou une haie végétative.

11.6.2 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE UC12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

12.2 Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface hors œuvre nette (SHON) est comprise entre 0 et 60 m², puis 1 place par tranche de 60 m² de SHON supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre par 200 m² de terrain.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre par 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.

Les ouvrages publics ou d'intérêt général sont admis dans toute la zone.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur UEa correspondant à la zone d'activités « Les Gâtines » qui a fait l'objet d'une étude spécifique et pour lequel des prescriptions particulières ont été définies.
- Un secteur UEi compris dans le périmètre de l'atlas des zones inondables.

Secteurs	Articles concernés
Secteur UEa	Articles 3, 6 et 13
Secteur UEi	Articles 1, 2 et 9

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

Rappel :

1. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
2. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.

1.2 - Les parcs d'attraction.

1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les habitations légères de loisirs.

1.6 - Les résidences mobiles de loisirs.

1.7 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.8 - L'ouverture de carrières.

1.9 - En secteur UEi, sont également interdits les sous-sols.

1.10 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - En secteur UEi, les constructions et installations nouvelles à usage d'activités économiques et l'extension des constructions existantes sont admises à condition :

- que le premier plancher soit aménagé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si le respect de la cote des plus hautes eaux connues s'avère structurellement impossible, une extension au niveau du terrain naturel limitée à 20 m² d'emprise au sol pourra être accordée.
- Que l'aménagement de nouvelles constructions doit être réalisé sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis.

2.2 - Les aires de sport et de jeux à condition d'être directement liées aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.

2.3 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

ZONE UE

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 50 m².

2.5 - Le stockage divers et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.) sous réserve qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils soient non visibles du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres.

3.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

3.4 - Dans le secteur UEa, l'accès direct des parcelles à bâtir est interdit sur la RD 965.

ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UE6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

En bordure des routes départementales, les constructions et installations nouvelles devront s'implanter avec un retrait minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans le secteur UEa, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 25 mètres de l'axe de la RD 965.

6.2.2 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.4 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour des constructions de faible importance de hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit tels que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitation.

7.2- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.3 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 mètres minimum.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur UEi, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existante+extension projetée) ne devra pas excéder 40% par rapport à la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable. Dans le cas où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes atteindrait déjà les pourcentages de la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable indiqués ci-dessus, une extension d'une seule fois de 20 m² pourra être autorisée.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 17 mètres.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages, en tôle prélaquée, sont autorisés.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

En secteur UEa, les bâtiments seront de forme simple et les teintes des bardages choisies en fonction de leur volumétrie.

11.2 - Clôtures

11.2.1 - Les clôtures sur rue seront constituées soit de haies, soit de grille ou grillage, soit de maçonnerie.

Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

11.2.2 - La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 m et 2 mètres.

11.2.3 - Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 30 cm de hauteur au-dessus du niveau du sol naturel.

11.2.4 - En secteur UEi, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique en cas de crue (clôtures à larges mailles ou ajourées sur les deux tiers de la surface sous la cote des plus hautes eaux connues).

ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.

13.2 - Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

13.3 - La surface consacrée aux espaces verts doit représenter au moins 10% de la surface du terrain concerné par le projet.

13.4 - En secteur UEa, les espaces situés en façade de la RD 965 front l'objet d'un traitement paysager de qualité.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, à proximité de laquelle existent les réseaux. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

Elles sont ouvertes à l'urbanisation sous réserve que leur aménagement respecte les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'il se fasse :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comporte un secteur 1AU_{pm} pour lequel a été établi un secteur de plan masse et dont l'aménagement se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Rappels :

1. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L.311-1 du code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.
2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.
- 1.2 - Les parcs d'attraction ouverts.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.6 - Les résidences mobiles de loisirs.
- 1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.8 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.9 - L'ouverture de carrières.
- 1.10 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).
- 1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.
- 1.12 - Dans le secteur 1AUpm, toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, les extensions, autres qu'agricoles, sous réserve :

- que leur aménagement respecte les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'il se fasse :
 - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Pour les constructions et installations à usage d'artisanat ainsi qu'à usage industriel et leurs extensions, que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².
- Pour les constructions et installations à usage commercial et leurs extensions, que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².
- Pour les entrepôts et leurs extensions, que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 - Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 300 m².

2.4 - Les dépôts de véhicules à condition de contenir 9 unités maximum.

2.5 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

2.6 - Dans le secteur 1AUpm, seules sont admises, sous réserve de respecter le règlement, les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n° 3 et les prescriptions du secteur de plan masse (pièce 4.5) :

- Les constructions et installations à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les plans d'eau d'agrément.
- Les annexes à la construction principale, sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 19m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

3.3 - Pour les zones 1AU situées aux abords de la RD 965, aucun accès direct n'est autorisé sur cette voie.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 600 m² par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone 1AU, hormis en zone A.

5.2 - Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une habitation existante.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article 1AU.6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - A défaut d'indication figurant au plan, les constructions principales doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres. Les annexes pourront être implantées à l'alignement.

6.2.2 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.2.3 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre

6.2.4 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

6.2.5 - Dans le secteur 1AU_{pm}, les constructions et installations à usage d'habitation devront s'implanter dans la zone d'implantation figurant au secteur de plan de masse.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4 - Dans le secteur 1AUpm, les constructions et installations à usage d'habitation devront s'implanter dans la zone d'implantation figurant au secteur de plan de masse.

7.5 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour la réalisation d'une architecture contemporaine dans le cadre d'une étude adaptée, en fonction de particularismes locaux, ou lorsque le projet apparaît comme une oeuvre réelle de création en harmonie avec son environnement.

7.6 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Dans le secteur 1AUpm, la hauteur maximale des constructions devra respecter les prescriptions figurant au secteur de plan masse.

10.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande etc...)

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

11.2.2 Constructions principales, leurs extensions et annexes accolées

En cas de terrain plat (pente < 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

La teinte des enduits des ravalements devra être choisie dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

En secteur 1AUpm, les bardages ou vétures d'aspect bois sont admises sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 30% de l'ensemble des façades.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Dans l'ensemble de la zone

Seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison minimum comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et que la longueur de faitage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

En secteur 1AUpm :

- Les toitures des habitations principales sont, soit à deux pans avec une inclinaison comprise entre 40° et 45°, soit en terrasse si elles sont masquées par un acrotère.
- Pour les toitures à deux pans, seules les tuiles d'aspect terre cuite et de ton rouge flammé sont autorisées.

11.3.2 Constructions annexes

Pour l'ensemble de la zone

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 pans.

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins 1 pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

En secteur 1AUpm, les toitures des constructions annexes seront :

- Soit à 2 pans, réalisés avec le même matériau et la même inclinaison que la construction principale.
- Soit en terrasse, si elles sont masquées par un acrotère.

11.3.3 Constructions à usage d'activités

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Sont également admises les toitures à faible pente, à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.

En secteur 1AUpm, les lucarnes sont admises sous réserve qu'elles soient à deux pans et sans croupes. Les châssis de toit sont admis sous réserve que leur dimension ne dépasse pas 78X98 cm.



1.5. Clôtures

Pour l'ensemble de la zone

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le muret de 0,60 m à 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.
- Le grillage doublé d'une haie naturelle d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration ou de reconstruction d'une clôture non conforme à la présente règle.

En secteur 1AU_{pm}, les clôtures seront constituées par un grillage vert de 1 mètre de hauteur maximum soutenu par des supports de même couleur, doublé par une haie végétale composée d'essences locales.

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture ou une haie végétative.

11.6.2 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

12.2 Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface hors œuvre nette (SHON) est comprise entre 0 et 60 m², puis 1 place par tranche de 60 m² de SHON supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre par 200 m² de terrain.

13.3 - Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre par 50 m² de terrain.

13.4 - L'aménagement des zones 1AU devra respecter l'ensemble des obligations paysagères (préservation des haies, espaces tampon, espace paysager, création d'alignement d'arbres etc...) précisées dans les orientations d'aménagement (pièce n° 3).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, caractérisée par une insuffisance en réseaux. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

L'ouverture à l'urbanisation devra se faire par révision ou modification du PLU.

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

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes constructions et installations à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage et identifiés en annexe au présent règlement sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune règle n'est fixée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour la section II, la réglementation applicable sera à définir lors de la révision ou de la modification du PLU.

Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UB.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour la section III, la réglementation applicable sera à définir lors de la révision ou la modification du PLU.

Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UB.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

Caractère de la zone

La zone 2AUE est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, caractérisée par une insuffisance en réseaux. Elle est destinée à permettre le développement futur de la zone d'activités « Les Gâtines ».

L'ouverture à l'urbanisation devra se faire par révision ou modification du PLU.

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

ARTICLE 2AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune règle n'est fixée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour la section II, la réglementation applicable sera à définir lors de la révision ou de la modification du PLU.

Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UE.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour la section III, la réglementation applicable sera à définir lors de la révision ou la modification du PLU.

Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UE.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte :

- un secteur Ai compris dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.
- Elle comporte un secteur Ah, de taille et de capacité limitée, qui correspond aux secteurs bâtis de la zone agricole mais n'ayant pas cette vocation et dans lequel la constructibilité est encadrée afin de préserver les sols agricoles et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

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

Rappels :

1. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
2. « Dans les bandes de 75 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 965 (tronçon Nord) et de la RD 90, « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole.
 - Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à » l'extension des constructions existantes [...] ».

3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

Dans l'ensemble de la zone A, sont également interdits les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

En secteur Ai, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- l'extension des constructions existantes sous réserve des dispositions visées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à conditions :

- qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
- Qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.

2.2 - En secteur Ai, l'extension des constructions existantes est admise à condition :

- o que le premier plancher soit aménagé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si le respect de la cote des plus hautes eaux connues s'avère structurellement impossible, une extension au niveau du terrain naturel limitée à 20 m² d'emprise au sol pourra être accordée.
- o Que l'aménagement de nouvelles constructions doit être réalisé sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux sites naturels.

ZONE A

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

2.6 - En secteur Ah, sont également admis, sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature.
- Le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat, de services ou de bureaux, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- Les annexes aux constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

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

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article A.6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Dans l'ensemble de la zone A, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.2 - Dans l'ensemble de la zone A, à défaut d'indication figurant au plan et hormis en secteur Ah, aucune construction nouvelle ne peut être implantée :

- 15 m de l'alignement des routes départementales,
- 10 m de l'alignement des voies communales et de l'emprise des chemins ruraux.

6.2.3 - En secteur Ah, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.2.4 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans l'ensemble de la zone A, les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.2 - En zone A, hormis en secteur Ah, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

7.3 - En secteur Ah, les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au plus point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.4 - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.5 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée sauf en secteur Ai où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existante+extension projetée) ne devra pas excéder, par rapport à la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable :

- 30% dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes.
- 40% dans le cas de constructions à usage agricole et leurs annexes.

Dans le cas où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes atteindrait déjà les pourcentages de la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable indiqués ci-dessus, une extension d'une seule fois de 20 m² pourra être autorisée.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande etc...).

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 - Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle, non prélaquée, sont interdits. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.2.2 Constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et annexes accolées

Sous réserve du respect des dispositions relatives au secteur Ai, en cas de terrain plat (pente < 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

La teinte des enduits des ravalements devra être choisie dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

11.3 - Toitures

11.3.1 Constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et annexes accolées

Seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

11.3.2 Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

11.3.3 - Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.4 - Constructions à usage agricole

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tout du bâtiment.

11.5 - Clôtures

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum pour les constructions à usage d'habitation.

En secteur Ai, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique en cas de crue (clôtures à larges mailles ou ajourées sur les deux tiers de la surface sous la cote des plus hautes eaux connues).

11.6 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle comporte :

* Un secteur Nh qui correspond aux secteurs bâtis dans lesquels les possibilités de construction sont limitées à l'extension de l'existant et aux annexes. Il comporte des sous secteurs Nhi situés dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.

* Un secteur Ni qui correspond aux secteurs situés dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.

* Un secteur Nla qui correspond au camping de Saint-Fargeau et aux secteurs destinés au développement de l'hébergement touristique.

* Un secteur Nlb qui permet la réalisation de constructions et d'aménagement liés à l'activité d'ULM.

* Un secteur Ns qui correspond au terrain de sport situé sur la commune de Septfonds.

Secteurs	Articles concernés
Secteur Nh et sous secteur Nhi	Articles 2, 9 et 11
Secteur Ni	Articles 2, 9 et 11
Secteur Nla, Nlb	Articles 2 et 10
Secteur Ns	Articles 2

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

Rappels :

1. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.

2. « Dans les bandes de 75 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 965 (tronçon Nord) et de la RD 90, « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à » l'extension des constructions existantes [...] ».

3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites :

- Les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des dispositions des articles 2.4, 2.5 et 2.6 :

Peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne présentent pas de dangers ou inconvénients notables soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et soit de leur caractère d'espace naturel et qu'ils ne portent pas atteinte au site Natura 2000 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 En secteur Nh, sont également admis, sous réserve du respect des dispositions relatives au secteur Nhi :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature.
- Le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat, de services ou de bureaux à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- Les annexes aux constructions existantes à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci ; y compris les piscines pour les constructions à usage d'habitation.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

2.3 - En secteur N1a, sont également admis :

- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes et au stationnement de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les équipements, installations, aires de jeux et de sport liés ou nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement et de restauration liées aux activités touristiques ou de loisirs.

2.4 - Dans le secteur N1b, seules sont admises les constructions et installations liées à l'activité d'ULM.

2.5 - En secteur Ns, seules sont admises :

- les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements sportifs,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient de faible emprise.

2.6 - Dans les secteurs Ni et N1i, seule est admise l'extension des constructions existantes à condition :

- que le premier plancher soit aménagé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. A défaut de connaissance précise de cette cote, celle-ci sera fixée à 50 cm au-dessus du terrain naturel. Si le respect de la cote des plus hautes eaux connues s'avère structurellement impossible, une extension au niveau du terrain naturel limitée à 20 m² d'emprise au sol pourra être accordée.
- Que l'aménagement de nouvelles constructions doit être réalisé sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 600 m² pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement non collectif.

5.2 - L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes.

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

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article N.6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre

6.2.2 - En secteur Nh, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.2 - En secteur Nh :

- les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.
- les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines doivent être implantés soit:
 - en limite séparative.
 - avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.3 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière sauf en secteurs N1a et N1b où cette emprise au sol est fixée à 10%.

En secteur Ni et N1i, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existante+extension projetée) ne devra pas excéder, par rapport à la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable :

- 30% dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- 40% dans les autres cas.

Dans le cas où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes atteindrait déjà les pourcentages de la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable indiqués ci-dessus, une extension d'une seule fois de 20 m² pourra être autorisée.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

10.3 - Dans le secteur N1a : la hauteur totale des habitations légères de loisirs ne doit pas dépasser 4,50 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

11.2.2 Constructions principales, leurs extensions et annexes accolées

Sous réserve du respect des dispositions relatives aux secteurs Ni et Nhi, en cas de terrain plat (pente < 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

La teinte des enduits des ravalements devra être choisie dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines.

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différentes pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales et leurs extensions

Seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect naturel sont autorisés. L'emploi de la tôle ondulée est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différentes pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.3.2 Constructions annexes

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 pans.

ZONE N

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau, et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins 1 pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

11.5 Clôtures

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

En secteur Ni et Nhi, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique en cas de crue (clôtures à larges mailles ou ajourées sur les deux tiers de la surface sous la cote des plus hautes eaux connues).

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

EXTRAIT DU GUIDE DE RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DE LA PUISAYE
FORTERRE

PALETTE GÉNÉRALE

Façade : palette des murs et des soubassements (FA) et (fa)

Cette palette de 25 tons, non exhaustive, définit la couleur dominante de la façade : murs et soubassements. Elle décline, en valeurs et en couleurs, des variantes colorées d'ocres, caractères chromatiques essentiels de la Puisaye-Forterre : *des ocres beiges* (FA1 à FA5), *des ocres jaunes* (FA6 à FA10), *des ocres orangés* (FA11 à FA15), *des ocres brun-rouges* (FA16 à FA20), *des ocres rouges* (FA21 à FA25)



Les encadrements : portes et fenêtres (EN)

Très présents sur les façades, ils soulignent les ouvertures d'un contraste clair.



LEXIQUE

Acrotère

Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement de sol : extraction de terre

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain

Appentis

Se dit de tout bâtiment, à une seule pente, adossé à une construction plus élevée.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique.

Limite séparative

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Véranda

Galerie ouverte en construction légère, rapportée en saillie le long d'une façade et pouvant être fermée pour servir de serre, jardin d'hiver etc...