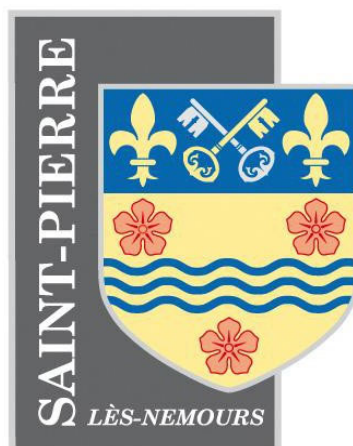


Département de SEINE-ET-MARNE - (77)  
COMMUNE DE

# SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS



## Plan Local d'Urbanisme

### 4. Règlement

MODIFICATION N°1

DOSSIER POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal approuvant le PLU en date du :

XX XX XXXX

Le Maire,

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	3
<b>ZONES URBAINES</b> .....	12
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b> .....	13
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b> .....	28
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</b> .....	42
<b>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b> .....	56
<b>CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR</b> .....	65
<b>CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</b> .....	70
<b>CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY</b> .....	81
<b>CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ</b> .....	86
<b>ZONES A URBANISER</b> .....	92
<b>CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</b> .....	93
<b>ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b> .....	106
<b>CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> .....	107
<b>CHAPITRE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> .....	116
<b>ANNEXES</b> .....	120
<b>NUANCIER</b> .....	121
<b>PLANTATIONS D'ESSENCES INDIGENES</b> .....	123
<b>CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX : LA REGLEMENTATION ET LES BONNES PRATIQUES</b> .....	125

# **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## QUE DETERMINE LE PLU ?

---

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

---

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

---

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UA, UB, UC, UE, UR, UX, UY, UZ, AU, A, N**.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize articles suivants :

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

**Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.

**Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

### **SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.**

**Article 3 :** Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

**Article 4 :** Desserte des terrains par les réseaux publics.

**Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

**Article 6 :** Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 7 :** Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

**Article 9 :** Emprise au sol des constructions.

**Article 10** : Hauteur maximale des constructions.

**Article 11** : Aspect extérieur des constructions.

**Article 12** : Gestion du stationnement.

**Article 13** : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

### **SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

**Article 14** : Coefficient d'occupation du sol.

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

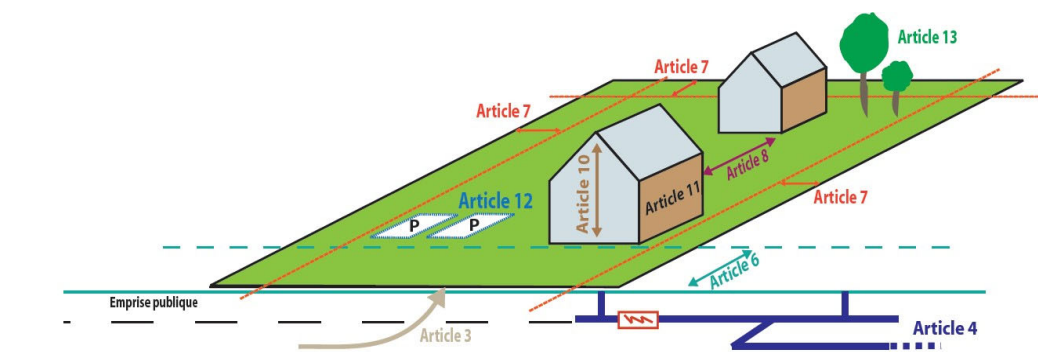
**Article 16** : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
  - Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
  - Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
    - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
  - Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
    - Les servitudes d'utilité publique.
    - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

---

## **PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

---



Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours.

## ARTICLE 2

### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### **2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme, toutefois plusieurs articles restent applicables, dont les articles suivants :**

**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, de 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.111-26** : 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 R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **2.2. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

1°) Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2.3. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

#### **2.3.1. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.**

**Article L.111-11** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

#### **2.3.2. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.**

**Article L.111-15** : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **ARTICLE 3**

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

#### **3.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :**

- **UA** : zone urbaine correspondant principalement aux espaces anciennement urbanisés et aux espaces assurant les fonctions de centralité du territoire communal ;
- **UB** : zone correspondant principalement aux extensions de l'espace anciennement urbanisé à vocation résidentielle ;

- **UC** : zone correspondant principalement aux extensions de l'espace anciennement urbanisé à vocation résidentielle et destinées à conserver une densité plus faible que dans le centre-ville ;
- **UE** : zone d'équipements scolaires et sportifs ;
- **UR** : zone permettant les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières ;
- **UX** : zone correspondant principalement aux espaces à vocation d'activités économiques ;
- **UY** : zone dédiée à l'exploitation de la voie ferrée
- **UZ** : zone dédiée à l'exploitation de la voie d'eau.

### **3.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone :**

- **AU** : zone d'urbanisation future

### **3.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A.**

- **A** : zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le sous-secteur Ab, dédié à l'activité équestre.

### **3.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.**

- **N** : correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison leur caractère d'espaces naturels.
- Elle comprend les sous-secteurs suivants :
  - Na** : où la protection est plus forte;
  - Nb** : destiné à l'Ecole Normale Supérieure ;
  - Nd** : où s'appliquent les prescriptions de l'arrêté biotope des carrières dites « de la rue jaune » à Puiset ;
  - Nzh** : où les règles sont spécialement prévues pour assurer la préservation des caractéristiques naturelles.

## **ARTICLE 4**

### **LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### **4.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).**

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts.




A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique les dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.



#### 4.2. Les sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf exception.

Les dispositions applicables à ces espaces sont précisées à l'article N 13 du présent règlement.

Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante : 

#### 4.3. Emplacement réservé.

En application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

#### 4.4. La bande de protection des lisières des massifs boisés

Le plan comprend à titre indicatif le tracé d'une bande de protection de 50 m à compter de ~~la lisières~~ la lisière des bois et forêts, à l'intérieur de laquelle toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués.

#### 4.5. La prise en compte des risques naturels

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule).

Les annexes du présent règlement écrit intègrent un guide de prise en compte de l'aléa retrait gonflement dans les constructions.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

### ARTICLE 5

#### TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

## ARTICLE 6 ADAPTATIONS MINEURES

---

**Article L152-3 :** « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

**Article L152-4 :** « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

**Article L152-5 :** « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

## ARTICLE 7 PERMIS DE DEMOLIR

---

**L.421-3** : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.»

A Saint-Pierre-lès-Nemours, les démolitions ne sont pas soumises à permis de démolir en dehors des sites et périmètres de protection des monuments historiques.

# **ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA est divisée en trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur UAa, qui correspond au secteur anciennement urbanisé, à vocation mixte bien que principalement résidentiel,
- Le sous-secteur UAb, qui correspond au hameau de Puiset, anciennement urbanisé, à vocation principalement résidentielle mais comprenant une part d'activité agricole ; Son caractère rural implique de limiter la densité des constructions.
- Le sous-secteur UAc, qui correspond au hameau de Chaintréauville, anciennement urbanisé à vocation résidentielle et dont le caractère rural implique de limiter la densité autorisée des constructions.
- Le sous-secteur UAd, qui correspond à un espace de renouvellement urbain permettant une densification urbaine proche de la gare et en centre urbain, sur lequel s'appliquent les Orientations d'aménagement et de programmation.

**Toute occupation ou utilisation du sol qui ne serait pas autorisée par les dispositions du PPRI en vigueur est interdite. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents réglementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

La zone est concernée par :

- Une servitude de protection rapprochée de captage d'eau.
- Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 décembre 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit, consultables en annexe 6.8.

Les dispositions applicables sur ces secteurs sont exposées dans les annexes du présent PLU.

## **ARTICLE UA 1** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à destination :
  - d'activités industrielles,
  - d'activités artisanales,
  - d'activités agricoles ou forestières à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2 ;
  - d'entrepôts,
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs,

- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les constructions et installations soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2.
  
- toute occupation ou utilisation du sol qui serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

Dans les secteurs UAa, UAc et UAd :

- les constructions à destination d'élevage à l'exception des élevages de type familial autorisés à l'article UA2

**Toute occupation ou utilisation du sol qui ne serait pas autorisée par les dispositions du PPRI en vigueur est interdite. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents réglementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

## **ARTICLE UA 2**

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

- les constructions destinées aux bureaux sous réserve du respect des règles de stationnement énoncées à l'article 12 ;
  
- les opérations donnant lieu à la création de 20 logements ou plus comportent un minimum de 20% de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat ;
  
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone ;
  
- Les extensions des constructions existantes à usage de commerce, sous réserve de ne pas dépasser 15% de la superficie existante à la date d'approbation du PLU.
  
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.
  
- le stationnement de caravane et de camping-car, à condition :
  - qu'ils soient utilisés à des fins de loisirs
  - qu'ils ne constituent pas un habitat permanent et qu'ils soient stationnés sur le terrain où est implantée l'habitation de leur propriétaire.
  
- Les élevages de type familial constitués au maximum de 6 animaux de type poules ou lapins, et dont la production est destinée à l'agrément et / ou la consommation de la famille sous réserve :
  - De ne pas générer de nuisances olfactives pour le voisinage,
  - Du maintien en bon état de propreté et d'entretien des installations abritant les animaux,

- De ne pas porter atteinte à la sécurité, la salubrité ou à la tranquillité des habitations ou de leur voisinage.

- Dans les « cœurs d'îlot et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant au document graphique, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.
- les annexes détachées à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol totale n'excède pas 12 m<sup>2</sup>

**Toute occupation ou utilisation du sol qui ne serait pas autorisée par les dispositions du PPRI en vigueur est interdite. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents réglementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

Dans le secteur UAb (Hameau de Puiselet):

- Sont autorisées les extensions et aménagements des bâtiments existants à usage agricole à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'exploitation agricole
- A l'intérieur des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU : les élevages autres que ceux de type familial.  
En dehors de ces exploitations, seuls les élevages de type familial susmentionnés sont autorisés.

Dans le secteur UAd : 100% des logements doivent être financés avec un prêt aidé de l'Etat.

### **ARTICLE UA 3**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Elles sont définies en collaboration avec le gestionnaire de la voirie.

##### **3.1- Accès :**

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés, dans la mesure du possible, en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera créé sur celle des voies qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation automobile.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Sauf en ce qui concerne, les terrains concernés par l'OAP n°6 16 rue de la Gare il ne peut être créé qu'un seul accès par terrain. Les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la nature de l'opération.

L'accès sera réalisé avec un pan coupé et un retrait minimum du portail de 3m par rapport à l'alignement.

### 3.2 - Voies :

Lors de la création d'un appendice d'accès, d'une servitude de passage ou d'un passage ou voie privé, sa largeur devra être au moins égale à :

- 3,80 m si l'appendice d'accès, la servitude de passage ou le passage ou voie privé dessert 1 logement
- 5 m si l'appendice d'accès, la servitude de passage ou le passage ou voie privé dessert deux logements ou plus

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

## ARTICLE UA 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2- Assainissement

##### a) Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur. (SPANC)

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées si aucune autre solution n'est possible et devront prioritairement être gérées en circuit fermé par infiltration.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.



## b) Les eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation d'imperméabilisations ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Des solutions techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront mise en place sur le terrain.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante du terrain (+ de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par exemple), l'aménageur devra prévoir :

- La rétention des eaux pluviales :
  - ✓ Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
  - ✓ Dans le cas, ou il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales, d'évacuation, un bassin de rétention sur l'assiette de l'opération devra être réalisé.
- La bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière du Loing.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux rives des rus.

### *4.3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites.

#### 4.4- Déchets

**Rappel :**

**Du fait de l'interdiction de déposer tout déchet quel qu'il soit sur la voie publique, les constructions nouvelles doivent comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.**

Les constructions neuves et aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées devront prévoir la mise en place de colonnes d'apport volontaire enterrées liés à la collecte sélective des différents déchets.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, un local ou aménagement de lieux de stockage commun sera prévu pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Les aires de stockages extérieurs, les locaux à déchets et les aires de retournement devront être conformes aux indications de la notice « déchets urbains » de l'annexe sanitaire intégrée au Plan Local d'Urbanisme.

#### 4.5- Alimentation pour véhicules rechargeables

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### ARTICLE UA5

#### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### ARTICLE UA 6

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception de l'OAP n° 6 "16 rue de la Gare, les constructions principales et annexes à usage de garage doivent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à celui-ci.

Dans l'OAP n°6 "16 rue de la Gare, les constructions principales et annexes à usage de garage doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

#### Dans l'ensemble des secteurs

Les annexes à la construction principale, sauf garage, devront être implantées de manière à ne pas être visibles de la rue.

En cas d'implantation en retrait de la voie, une continuité visuelle doit être assurée par une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 11.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est situé à l'angle de 2 voies, les dispositions susmentionnées s'appliquent à la voie de desserte, c'est-à-dire celle sur laquelle l'accès sera créé. Les dispositions énoncées à l'article 7 du présent règlement s'appliqueront alors à la limite du terrain bordée par l'autre voie.

L'extension de bâtiment qui ne respecte pas la règle susmentionnée pourra être réalisée en respectant le même recul que le bâtiment existant.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UA7**

### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### Dans l'ensemble des secteurs :

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait minimum de 3m par rapport à la ou les limites séparatives.

Les constructions abritant les animaux dans le cadre d'un élevage de type familial et visés à l'article UA2 du présent règlement seront implantées à une distance de 3m de la limite séparative de propriété.

L'extension de bâtiments qui ne respecte pas les règles de retrait mentionnées ci-après pourra être réalisée en respectant le même recul que le bâtiment existant sauf si des ouvertures sont prévues.

Dans ce cas, l'extension sera implantée en respectant les règles énoncées ci-après.

#### Dans le secteur UAa :

En présence de baies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.

En cas de façades aveugles, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres.

#### Dans les secteurs UAb et UAc :

En présence de baies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère avec un minimum de 5 mètres.

En cas de façades aveugles, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère avec un minimum de 2,5 mètres.

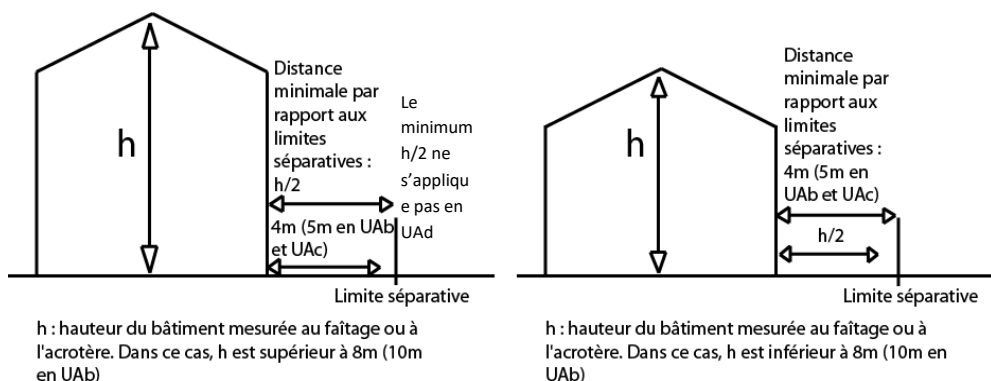
#### Dans le secteur UAd :

En présence de baies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres.

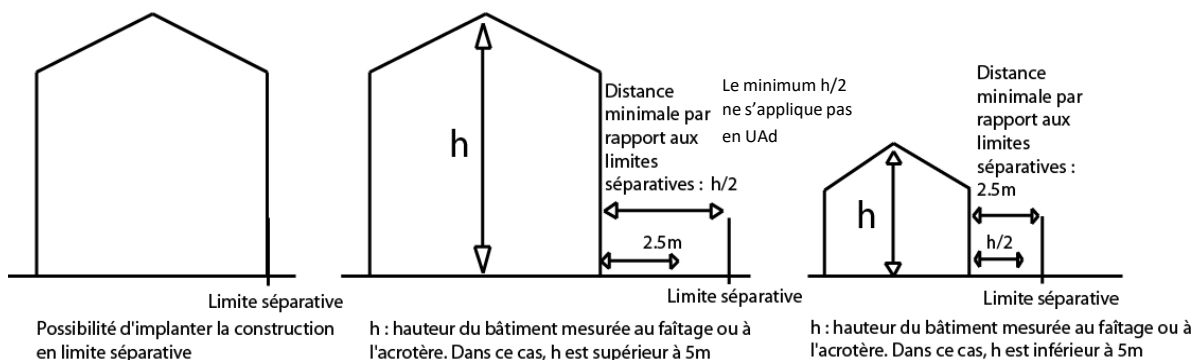
En cas de façades aveugles, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la marge de recul doit être au moins égale à 2,5 mètres.

Le croquis ci-après illustre ces dispositions :

### En présence de baies



### En cas de façades aveugles



## ARTICLE UA 8

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même unité foncière, la distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation est définie par les règles de retrait ci-après :

- 8 m minimum si les façades ou portions de façade en vis-à-vis comportent des vues (ouvertures, balcon, terrasse),
- 3 m minimum dans le cas contraire (façade aveugle).

## ARTICLE UA 9

### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain

- Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour
- les équipements publics
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UA 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade est mesurée par rapport au terrain naturel existant jusqu'à l'égout du toit, avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée sur la façade tournée vers l'aval (point bas).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, notamment pour des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, ou si leur intégration dans le milieu urbain et/ou paysager dans lequel ils sont situés est particulièrement justifiée.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAd et du secteur couvert par l'OAP n°6 "16 rue de la gare" :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit.

Dans le secteur UAd :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m à l'égout du toit.

Dans le secteur couvert par l'OAP n°6 "16 rue de la gare" :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faitage. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres.

## ARTICLE UA 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation du sol peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Dans l'ensemble de la zone, les dispositions énoncées pourront ne pas être appliquées, partiellement ou en totalité, lorsque le projet a recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liées aux choix d'une démarche relevant de la HQE ou de l'utilisation d'énergie renouvelable et lorsque l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural du projet a été particulièrement étudié (ex : toitures et parements extérieurs). et lorsque l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural du projet a été particulièrement étudié (ex : toitures et parements extérieurs).*

#### Toitures

Les pentes des toitures des constructions à destination d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Des pentes plus faibles peuvent être admises pour les extensions.

La pente des toitures des annexes peut être composée d'un seul versant ou de deux versants, avec une pente qui pourra être inférieure à 35°.

Les couvertures des constructions à destination d'habitation devront être semblables à celles des constructions à destination d'habitation existantes à proximité afin d'assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être identiques à ceux présents sur la construction existante.

Toutefois, pour les extensions présentant une faible pente, une couverture d'aspect différent ou métallique est admise.

Les verrières sont admises pour les vérandas.

Les couvertures des annexes peuvent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Les ouvertures en toitures sont traitées soit par des lucarnes (à l'exception des houteaux et chiens-assis) soit par des châssis de toit.

Ces châssis doivent être en nombre limité : Un châssis de toit par rampant est autorisé.

Pour 2 châssis de toit ou plus par rampant, la règle suivante sera appliquée : 1 pour 4 m linéaire par rampant de toiture

### Parements

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Les couleurs des matériaux de parement doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les couleurs vives sont interdites.

La couleur des enduits, portes, fenêtres et volets devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement et dont l'original est disponible en mairie.

### Menuiseries :

Lors de travaux de rénovation ou de remplacement des menuiseries (porte, fenêtre, volets...), les matériaux, coloris et dimensions des menuiseries devront s'intégrer à la typologie du bâtiment existant.

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m sauf justification par des raisons de sécurité. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel existant à la date de dépôt de la demande et avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel

En cas de sinistre, la clôture pourra être reconstruite à l'identique.

**En zone inondable**, les clôtures seront constituées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni à restreindre le champ d'inondation des crues.

- En bordure des voies et espaces publics :

Les clôtures sont constituées, soit :

- d'un mur plein en maçonnerie d'une hauteur de 2 m.
- d'un muret d'une hauteur de 0,60 m surmonté de grilles, la hauteur totale sera comprise entre 1m80 et 2m

Les portails seront droits ou de forme légèrement arrondie (à l'exclusion de la forme « chapeau de gendarme »), présentant l'aspect du bois ou du métal et avec une hauteur qui sera dans la continuité de la clôture.

- En limites séparatives :

Les clôtures sont constituées soit:

- d'un grillage avec ou sans soubassement doublé d'une haie vive. Les haies doivent être composées d'essences locales et champêtres;
- de maçonnerie pleine ;
- de barreaudages ;
- de murets surmontés de grilles.

Divers

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les constructions abritant des animaux dans le cadre d'un élevage de type familial visé à l'article UA2 du présent règlement seront recouvertes de tuiles ou de matériaux ayant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise, et seront construites en bois ou en parpaings recouverts d'un enduit.

Le parement des souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Dans l'hypothèse de 2 ou plusieurs logements, une seule antenne ou parabole sera installée.

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

Patrimoine bâti et paysager protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.

Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas

échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs ou muret à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

- Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

- L'ensemble des prescriptions relatives aux bâtiments d'intérêt patrimonial, aux murs et murets à protéger et, le cas échéant, aux alignements d'arbres à protéger s'appliquent aux constructions, murs ou murets et, le cas échéant, arbres d'alignement, existants dans les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UA 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1- Principe

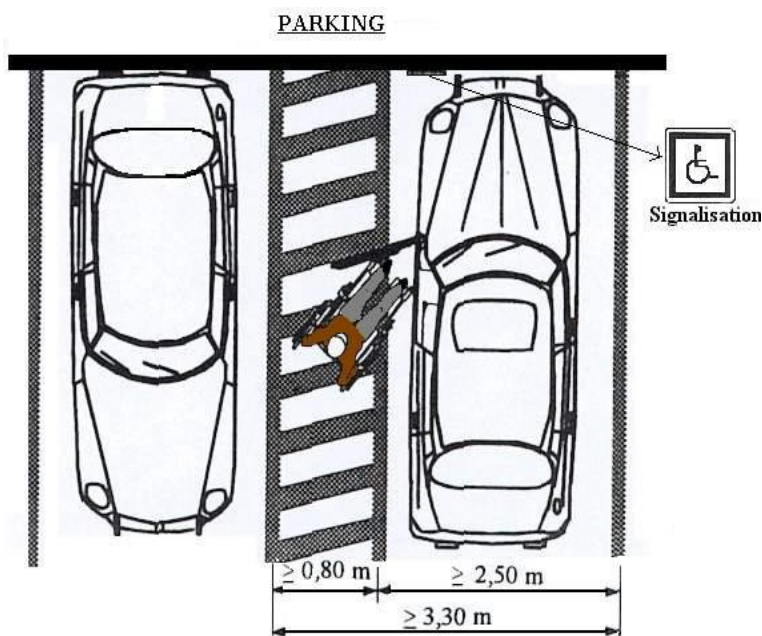
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Ces règles s'appliquent à tous bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination.

Chaque emplacement, dans une aire collective, répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 5m x 2,50 mètres.





## 12.2- Normes de stationnement

### Pour les véhicules motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé la création d'au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une sera couverte.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

Des espaces doivent être réservés et aménagés pour le stationnement des motos.

Cette règle s'applique lors de la création d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment existant à usage d'habitation, y compris dans l'hypothèse où les travaux ne sont pas soumis à autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme.

- Pour les constructions à destination de bureaux et l'extension des bâtiments existants, il est exigé la création sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, de places de stationnement, en nombre suffisant, pour le personnel, les visiteurs et divers véhicules utilitaires.

Des espaces doivent être réservés et aménagés pour le stationnement des cycles et motos.

- Pour les constructions à destination commerciale et l'extension des bâtiments existants, il est exigé la création, de deux places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface affectée à cette destination. Des places de stationnement réservées au personnel devront être créées.
- Pour les constructions à destination hôtelière et l'extension des bâtiments existants, il est exigé la création d'une place de stationnement par chambre. Des places de stationnement réservées au personnel devront être créées.
- Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

### Pour les cycles :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ; 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bureaux : au minimum une superficie de 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux bureaux est réservée pour le stationnement des cycles
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour douze élèves.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### **ARTICLE UA 13**

#### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenues ou remplacées en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts et/ ou plantés.

Les plantations sont réalisées au moyen d'essences locales (voir répertoire des essences locales). Les haies seront de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser.

50% minimum des surfaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces perméables. Dont 20% de l'unité foncière doit être traité en pleine terre.

Des alternatives de biodiversité sont fortement conseillées :

- les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.
- les Plantations doublant les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre, sont prises en compte à 50% de leur superficie. (evergreen ou toiture végétalisées : épaisseur ramener à 0.20 mètres de terre)

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

### **ARTICLE UA 14**

#### **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

### **ARTICLE UA 15**

#### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

**ARTICLE UA 16**  
**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone correspondant principalement aux extensions de l'espace anciennement urbanisé à vocation résidentielle.

Secteur UBa : zone résidentielle située autour de la rue de Larchant.

Secteur UBa1 : secteur concentrant des équipements et activités autour des anciens services techniques entre la zone résidentielle UBa et la zone d'activités UXa, où il convient de permettre les activités de commerce et de service.

Secteur UBb : quartier de Montaviot

Secteur UBc : rue de Larchant, secteur de renouvellement urbain sur lequel s'appliquent les Orientations d'aménagement et de programmation.

La zone est concernée par :

- Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 décembre 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit, consultables en annexe 6.8.

### **ARTICLE UB 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage :
  - o d'activités industrielles,
  - o d'activités commerciales en dehors des constructions autorisées à l'article 2 dans le secteur UBa1
  - o d'activités artisanales en dehors des extensions prévues à l'article 2 dans le secteur UBa et des constructions autorisées à l'article 2, dans le secteur UBa1
  - o d'activités agricoles ou forestières,
  - o d'élevage d'animaux à l'exception des élevages de type familial autorisés à l'article UB2
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les constructions et installations soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées
- les décharges ainsi,
- les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2.
- toute occupation ou utilisation du sol qui serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le secteur UBa

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

Dans le secteur UBb (Montaviot)

- Les constructions à usage :
  - o D'hébergement hôtelier
  - o D'entrepôt

Dans le secteur UBc (OAP n°1)

Les constructions à usage d'entrepôt

## ARTICLE UB 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans l'ensemble de la zone, sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- les opérations donnant lieu à la création de 20 logements ou plus comportent un minimum de 20% de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation du sol autorisée dans la zone ;
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.
- Le stationnement de caravane et de camping-car, à condition :
  - Qu'ils soient utilisés à des fins de loisirs
  - Qu'ils ne constituent pas un habitat permanent et qu'ils soient stationnés sur le terrain où est implantée l'habitation de leur propriétaire
- Les élevages de type familial constitués au maximum de 6 animaux de type poules ou lapins, et dont la production est destinée à l'agrément et / ou la consommation de la famille sous réserve :
  - o De ne pas générer de nuisances olfactives pour le voisinage,
  - o Du maintien en bon état de propreté et d'entretien des installations abritant les animaux,
  - o De ne pas porter atteinte à la sécurité, la salubrité ou à la tranquillité des habitations ou de leur voisinage.

- Dans les « cœurs d'îlot et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant au document graphique, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- o les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.

- les annexes détachées à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol totale n'excède pas 12 m<sup>2</sup>

Dans le secteur UBa, sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- Les locaux d'entreposage à condition d'être liés à une activité commerciale.
- Les extensions des constructions à destination artisanale sous réserve que l'extension de l'activité ne soit pas de nature à augmenter les nuisances pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux placés dans des box à ciel ouvert et le dépôt temporaire de déchets dans des bennes à ciel ouvert, sous réserve d'être nécessaires à des services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans le secteur UBa1, sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activité commerciale et les constructions à usage d'activités artisanales, à condition :
  - qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
  - que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
  - que les activités ne soient pas susceptibles de nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.

Dans le secteur UBc : 25% des logements doivent être financés avec un prêt aidé de l'Etat.

### **ARTICLE UB 3**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Elles sont définies en collaboration avec le gestionnaire de la voirie.

##### **3.1- Accès :**

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés, dans la mesure du possible, en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera créé sur celle des voies qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation automobile.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il ne peut être créé qu'un seul accès par terrain ; Les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la nature de l'opération.

L'accès sera réalisé avec un pan coupé et un retrait minimum du portail de 5m par rapport à l'alignement.

### 3.2 - Voies :

Lors de la création d'un appendice d'accès, d'une servitude de passage ou d'un passage ou voie privé, sa largeur devra être au moins égale à

- 3,80 m si l'appendice d'accès, la servitude de passage ou le passage ou voie privé dessert un logement ;
- 5m si l'appendice d'accès, la servitude de passage ou le passage ou voie privé dessert deux logements ;
- 8m si l'appendice d'accès, la servitude de passage ou le passage ou voie privé dessert plus de deux logements ;

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

## ARTICLE UB 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2- Assainissement

##### a) Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur. (SPANC)

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées si aucune autre solution n'est possible et devront prioritairement être gérées en circuit

fermé par infiltration.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) Les eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation d'imperméabilisations ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété

Des solutions techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront mise en place sur le terrain.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante du terrain (+ de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par exemple), l'aménageur devra prévoir :

- La rétention des eaux pluviales :
  - ✓ Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
  - ✓ Dans le cas, ou il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales, d'évacuation, un bassin de rétention sur l'assiette de l'opération devra être réalisé.
- La bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière du Loing.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux rives des rus.



#### 4.3- Desserte téléphonique, électrique télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites.

#### 4.4- Déchets

##### **Rappel :**

**Du fait de l'interdiction de déposer tout déchet quel qu'il soit sur la voie publique, les constructions nouvelles doivent comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.**

Les constructions neuves et aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées devront prévoir la mise en place de colonnes d'apport volontaire enterrées liés à la collecte sélective des différents déchets.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, un local ou aménagement de lieux de stockage commun sera prévu pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Les aires de stockages extérieurs, les locaux à déchets et les aires de retournement devront être conformes aux indications de la notice « déchets urbains » de l'annexe sanitaire intégrée au Plan Local d'Urbanisme.

#### 4.5- Alimentation pour véhicules rechargeables

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### **ARTICLE UB5**

#### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE UB 6**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### Dans l'ensemble des secteurs :

Lorsque le terrain d'assiette du projet est situé à l'angle de 2 voies ouvertes à la circulation automobile, les dispositions énoncées ci-après s'appliquent à la voie de desserte, c'est-à-dire celle sur laquelle l'accès sera créé.

L'extension des constructions qui ne respectent pas la règle énoncée ci-après pourra être réalisée en respectant le même recul que la construction existante.

Les annexes à la construction principale, sauf garage, devront être implantées de manière à ne pas être visibles de la rue.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

##### Dans les secteurs UBa et UBc :

Les constructions principales et annexes autres que les abris de jardin doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

##### Dans le secteur UBb (Montaviot) :

Les constructions principales doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 6 m par rapport

à l'alignement de la voie.

Les annexes autres que les abris de jardins doivent s'implanter à l'alignement de la voie sur laquelle l'accès est créé.

## **ARTICLE UB7**

### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dans l'ensemble des secteurs :**

Les constructions abritant les animaux dans le cadre d'un élevage de type familial visé à l'article UB2 du présent règlement seront implantées à une distance de 3m de la limite séparative de propriété.

L'extension des constructions qui ne respectent pas les règles de retrait énoncées ci-après pourra être réalisée en respectant le même recul que la construction existante sauf si des ouvertures sont prévues.

Dans ce cas, l'extension sera implantée en respectant les règles de retrait énoncées ci-après.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait minimum de 3m par rapport à la ou les limites séparatives.

#### **Dans les secteurs UBa et UBc :**

En présence de baies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 4m.

En cas de façades aveugles, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans l'hypothèse d'une implantation en retrait de celles-ci, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5m.

#### **Dans le secteur UBb (Montaviot) :**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans l'hypothèse d'une implantation en retrait de celles-ci ou lorsque la façade qui fait face à la limite séparative comporte une ou plusieurs baies, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5m.

## **ARTICLE UB 8**

### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même unité foncière, la distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation est définie par les règles de retrait ci-après :

- 8 m minimum si les façades ou portions de façade en vis-à-vis comportent des vues (ouvertures, balcon, terrasse),
- 3 m minimum dans le cas contraire (façade aveugle).

## **ARTICLE UB 9**

### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **Pour les secteurs UBa et UBb :**

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

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour

Règlement

- les équipements publics
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

Pour les secteurs UBc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie du terrain.

## ARTICLE UB 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur maximale des constructions est fixée à :~~

~~— 6 m à l'égout du toit.~~

La hauteur de façade est mesurée par rapport au terrain naturel existant jusqu'à l'égout du toit, avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée sur la façade tournée vers l'aval (point bas).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, notamment pour des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, ou si leur intégration dans le milieu urbain et/ou paysager dans lequel ils sont situés est particulièrement justifiée.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur couvert par l'OAP n°5 "15 rue de Larchant" :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 m à l'égout du toit.

Dans le secteur couvert par l'OAP n°5 "15 rue de Larchant" :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faitage. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres.

## ARTICLE UB 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation du sol peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Dans l'ensemble de la zone, les dispositions énoncées pourront ne pas être appliquées, partiellement ou en totalité, lorsque le projet a recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liées aux choix d'une démarche relevant de la HQE ou de l'utilisation d'énergie renouvelable et lorsque l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural du projet a été particulièrement étudié (ex : toitures et parements extérieurs).*

#### Toitures

Les pentes des toitures des constructions à destination d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Des pentes plus faibles peuvent être admises pour les extensions.

La pente des toitures des annexes peut être composée d'un seul versant ou de deux versants, avec une pente qui pourra être inférieure à 35°.

Les couvertures des constructions à destination d'habitation devront être semblable à celles des constructions à destination d'habitation existantes à proximité afin d'assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être identiques à ceux présents sur la construction existante.

Toutefois, pour les extensions présentant une toiture à faible pente, une couverture métallique peut être admise

Les couvertures des annexes peuvent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Les ouvertures en toitures sont traitées soit par des lucarnes (à l'exception des houteaux et chiens-assis) soit par des châssis de toit.

Ces châssis doivent être en nombre limité : Un châssis de toit par rampant est autorisé.

Pour 2 châssis de toit ou plus par rampant, la règle suivante sera appliquée : 1 pour 4 m linéaire par rampant de toiture.

### Parements

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Les couleurs des matériaux de parement doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les couleurs vives sont interdites. Voir nuancier

### Menuiseries

Lors de travaux de rénovation ou de remplacement de menuiseries (porte, fenêtre, volets...) les matériaux, coloris et dimensions des menuiseries devront s'intégrer à la typologie du bâtiment existant.

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m sauf justification par des raisons de sécurité. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel existant à la date de dépôt de la demande et avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

En cas de sinistre, la clôture pourra être reconstruite à l'identique.

#### ◆ En bordure des voies et espaces publics :

Les clôtures sont constituées :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20m et 0,60m surmonté de grilles, grillage, lisse ou palis.

- Sur la rue de Larchant (section Gare/rue de Puiset/rue des Pins) et sur la rue de Foljuif : les murs pleins en maçonnerie sont autorisés.

Les portails seront droits ou de forme légèrement arrondie (à l'exclusion de la forme « chapeau de gendarme »), avec une hauteur qui sera dans la continuité de la clôture (voir croquis)

◆ En limites séparatives :

Les clôtures sont constituées

- d'un grillage avec ou sans soubassement doublé ou non d'une haie vive. Les haies doivent être composées d'essences locales et champêtres;

Divers

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les constructions abritant des animaux dans le cadre d'un élevage de type familial visé à l'article UA2 du présent règlement seront recouverts de tuiles ou de matériaux ayant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise, et sera construit en bois ou en parpaings recouvert d'un enduit.

Les parements des souches de cheminées sur les faitages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Dans l'hypothèse de 2 ou plusieurs logements, une seule antenne ou parabole sera installée.

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

Patrimoine bâti et paysager protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.

Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs ou muret à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

## ARTICLE UB 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1- Principe

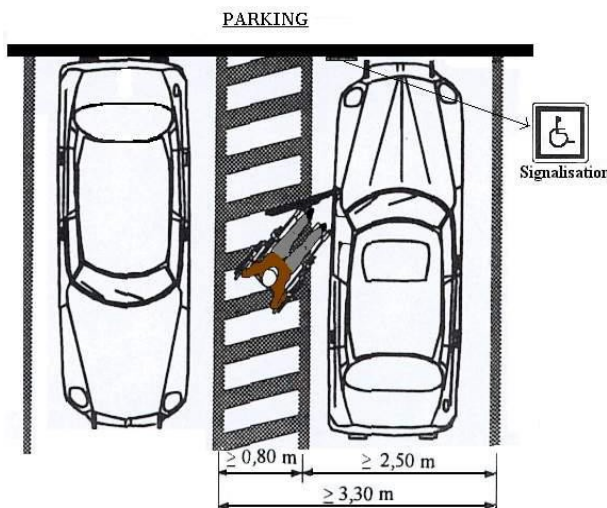
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Ces règles s'appliquent à tous bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination.

Chaque emplacement, dans une aire collective, répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 5 x 2,50 mètres.



Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Des espaces doivent être réservés et aménagés pour le stationnement des cycles.

#### 12.2- Normes de stationnement

##### **Pour les véhicules motorisés :**

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé :

- a) Dans l'ensemble de la zone:

La réalisation d'une place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

- b) Dans les secteurs UBa et UBc :

La création sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat d'au minimum 2 places de stationnement par logement dont une au moins couverte.

- c) Dans le secteur UBb:

La création sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat d'au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux et l'extension des bâtiments existants, il est exigé la création sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, de places de stationnement, en nombre suffisant, pour le personnel, les visiteurs et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Des espaces doivent être réservés et aménagés pour le stationnement des cycles et motos.

Pour les constructions à destination commerciale ou artisanale et l'extension des bâtiments existants, il est exigé la création, de deux places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface affectée à cette destination. Des places de stationnement réservées au personnel devront être créées.

Pour les constructions à destination hôtelière et l'extension des bâtiments existants, il est exigé la création d'une place de stationnement par chambre. Des places de stationnement réservées au personnel devront être créées.

Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

#### **Pour les cycles :**

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bureaux : au minimum une superficie de 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux bureaux est réservée pour le stationnement des cycles
- Activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour douze élèves.

### **ARTICLE UB 13**

#### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenues ou remplacées en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions

bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts et/ ou plantés.

Les plantations sont réalisées au moyen d'essences locales (voir répertoire des essences locales). Les haies seront de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser.

50% minimum des surfaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces perméables. Dont :

- 30% de l'unité foncière doit être traité en pleine terre dans le secteur UBa
- 10% de l'unité foncière doit être traité en pleine terre dans le secteur UBb (Montaviot)

Des alternatives de biodiversité sont fortement conseillées :

- Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.
- Les Plantations doublant les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- Les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre, sont prises en compte à 50% de leur superficie. (evergreen ou toiture végétalisées : épaisseur ramener à 0.20 mètres de terre)

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

#### **ARTICLE UB 14**

##### **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 15**

##### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

#### **ARTICLE UB 16**

##### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

---



Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UC correspond principalement aux extensions de l'espace anciennement urbanisé à vocation résidentielle

Secteur UCa : rue Foljuif, Carnot, Guinebert

Secteur UCb : lotissements (Prairie, Fief, Sources, Bruyères, Bignon...)

Secteur UCc : hameau de Chaintréauville, secteur destiné à conserver une densité plus faible que le centre-ville.

**Toute occupation ou utilisation du sol qui ne serait pas autorisée par les dispositions du PPRI en vigueur est interdite. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents règlementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

### **ARTICLE UC 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à destination

- d'activités agricoles ;
- commerciale,
- artisanale
- industrielle,
- d'activités forestières ;
- d'entrepôts
- d'élevage d'animaux à l'exception des élevages de type familial autorisés à l'article UC2

Les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs ;

Les constructions et installations soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;

Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC 2

Toute occupation ou utilisation du sol qui serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Toute occupation ou utilisation du sol qui ne serait pas autorisée par les dispositions du PPRI en vigueur est interdite. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents règlementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

La zone est concernée par :

- Une servitude de protection rapprochée de captage d'eau,
- Une servitude de protection de l'aqueduc.
- Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 décembre 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit, consultables en annexe 6.8.

Les dispositions applicables sur ces secteurs sont exposées dans les annexes du présent PLU..

## ARTICLE UC 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations donnant lieu à la création de 20 logements ou plus comportent un minimum de 20% de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat ;

Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation du sol autorisée dans la zone ainsi que ceux liés à un aménagement des passages à niveaux de la ligne ferroviaire ;

Les élevages de type familial constitués au maximum de 6 animaux de type poules ou lapins et dont la production est destinée à l'agrément et / ou la consommation de la famille sous réserve :

- o De ne pas générer de nuisances olfactives pour le voisinage,
- o Du maintien en bon état de propreté et d'entretien des installations abritant les animaux,
- o De ne pas porter atteinte à la sécurité, la salubrité ou à la tranquillité des habitations ou de leur voisinage.

Le stationnement de caravane et de camping-car, à condition :

- o Qu'ils soient utilisés à des fins de loisirs,
- o Qu'ils ne constituent pas un habitat permanent et qu'ils soient stationnés sur le terrain où est implantée l'habitation de leur propriétaire.

Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :

- o Que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
- o Que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

- Dans les « cœurs d'îlot et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant au document graphique, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- o les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.
- o les annexes détachées à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 mètres et que

leur emprise au sol totale n'excède pas 12 m<sup>2</sup>

Toute occupation ou utilisation du sol qui ne serait pas autorisée par les dispositions du PPRI en vigueur est interdite. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents règlementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.

### ARTICLE UC 3

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

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Elles sont définies en collaboration avec le gestionnaire de la voirie.

##### 3.1- Accès :

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés, dans la mesure du possible, en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera créé sur celle des voies qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation automobile.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il ne peut être créé qu'un seul accès par terrain. Les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la nature de l'opération.

L'accès sera réalisé avec un pan coupé et un retrait minimum du portail de 5m par rapport à l'alignement.

##### 3.2 - Voies :

###### Dans l'ensemble des secteurs :

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

Lors de la création d'un appendice d'accès, d'une servitude de passage, d'un passage ou voie privé, sa largeur devra être au moins égale à 3,80 m.

###### Dans les secteurs UCa et UCb :

Lors de la création de deux logements ou plus, la largeur de la voie de desserte (appendice d'accès, d'une servitude de passage, d'un passage ou voie privé) devra être au moins égale à 5 m.

###### Dans le secteur UCc (Hameau de Chaintréauville) :

Lors de la création de deux logements ou plus, la largeur de la voie de desserte (appendice d'accès, d'une servitude de passage, d'un passage ou voie privé) devra être au moins égale à 8 m.

### ARTICLE UC 4

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

##### 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de

distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## 4.2- Assainissement

### a) Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur. (SPANC)

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées si aucune autre solution n'est possible et devront prioritairement être gérées en circuit fermé par infiltration.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### b) Les eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation d'imperméabilisations ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Des solutions techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront mise en place sur le terrain.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux

de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante du terrain (+ de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par exemple), l'aménageur devra prévoir :

- La rétention des eaux pluviales :
  - ✓ Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
  - ✓ Dans le cas, ou il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales, d'évacuation, un bassin de rétention sur l'assiette de l'opération devra être réalisé.
- La bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière du Loing.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un déboureur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux rives des rus.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites.

#### *4.4- Déchets*

##### **Rappel** :

**Du fait de l'interdiction de déposer tout déchet quel qu'il soit sur la voie publique, les constructions nouvelles doivent comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.**

Les constructions neuves et aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées devront prévoir la mise en place de colonnes d'apport volontaire enterrées liés à la collecte sélective des différents déchets.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, un local ou aménagement de lieux de stockage commun sera prévu pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Les aires de stockages extérieurs, les locaux à déchets et les aires de retournement devront être conformes aux indications de la notice « déchets urbains » de l'annexe sanitaire intégrée au Plan Local d'Urbanisme.

#### *4.5- Alimentation pour véhicules rechargeables*

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **ARTICLE UC 5**

##### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.

#### **ARTICLE UC 6**

##### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions principales et annexes à usage de garage doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les annexes à la construction principale, sauf garage, devront être implantées de manière à ne pas être visibles de la rue.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

L'extension des bâtiments sera réalisée soit en respectant le même recul que le bâtiment existant, soit avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement de la voie, ou de 4m s'il s'agit de l'extension de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 7

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### **Dans l'ensemble des secteurs :**

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait minimum de 3m par rapport à la ou les limites séparatives.

Les constructions abritant des animaux dans le cadre d'un élevage de type familial visé à l'article UC2 du présent règlement seront implantées à une distance de 3m de la limite séparative de propriété.

L'extension des constructions qui ne respectent pas les règles de retrait énoncées ci-après pourra être réalisée en respectant le même recul que la construction existante, sauf si des baies sont prévues. Dans ce cas, l'extension sera implantée en respectant les règles de retrait énoncées ci-après.

#### **Dans les secteurs UCa et UCb :**

En présence de baies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 4m.

En cas de façades aveugles, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans l'hypothèse d'une implantation en retrait de celles-ci, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5m.

#### **Dans le secteur UCc (Hameau de Chaintréauville) :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m.

## ARTICLE UC 8

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Sur une même unité foncière, la distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation est définie par les règles de retrait ci-après :

- 8 m minimum si les façades ou portions de façade en vis-à-vis comportent des vues (ouvertures, balcon, terrasse),
- 3 m minimum dans le cas contraire (façade aveugle).

## ARTICLE UC 9

### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour

- les équipements publics,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.



## ARTICLE UC 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 m à l'égout du toit.

La hauteur de façade est mesurée par rapport au terrain naturel existant jusqu'à l'égout du toit, avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée sur la façade tournée vers l'aval (point bas).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, notamment pour des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, ou si leur intégration dans le milieu urbain et/ou paysager dans lequel ils sont situés est particulièrement justifiée.

## ARTICLE UC 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation du sol peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Dans l'ensemble de la zone, les dispositions énoncées pourront ne pas être appliquées, partiellement ou en totalité, lorsque le projet a recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liées aux choix d'une démarche relevant de la HQE ou de l'utilisation d'énergie renouvelable et lorsque l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural du projet a été particulièrement étudié (ex : toitures et parements extérieurs).*

#### Toitures

Les pentes des toitures des constructions à destination d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Des pentes plus faibles peuvent être admises pour les extensions.

La pente des toitures des annexes peut être composée d'un seul versant ou de deux versants, avec une pente qui pourra être inférieure à 35°.

Les couvertures des constructions à destination d'habitation devront être semblable à celles des constructions à destination d'habitation existantes à proximité afin d'assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être identiques à ceux présents sur la construction existante.

Toutefois, pour les extensions présentant une toiture à faible pente, une couverture métallique peut être admise

Les couvertures des annexes peuvent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Les ouvertures en toitures sont traitées soit par des lucarnes (à l'exception des houteaux et chiens-assis) soit par des châssis de toit.

Ces châssis doivent être en nombre limité. Un châssis de toit par rampant est autorisé.

Pour 2 châssis de toit ou plus par rampant, la règle suivante sera appliquée : 1 pour 4 m linéaire par rampant de toiture.

### Parements

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Les couleurs des matériaux de parement doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les couleurs vives sont interdites. Voir nuancier

### Menuiseries

Lors de travaux de rénovation ou de remplacement de menuiseries (porte, fenêtre, volets...) les matériaux, coloris et dimensions des menuiseries devront s'intégrer à la typologie du bâtiment existant.

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m sauf justification par des raisons de sécurité. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel existant à la date de dépôt de la demande et avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

En cas de sinistre, la clôture pourra être reconstruite à l'identique.

**En zone inondable**, les clôtures seront constituées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni à restreindre le champ d'inondation des crues

#### ◆ En bordure des voies et espaces publics :

Les clôtures sont constituées :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20m et 0,60m surmonté de grilles, grillage, lisse ou palis.

.Les portails seront droits ou de forme légèrement arrondie (à l'exclusion de la forme « chapeau de gendarme »), avec une hauteur qui sera dans la continuité de la clôture (voir croquis).

#### ◆ En limites séparatives :

Les clôtures sont constituées

- d'un grillage avec ou sans soubassement doublé ou non d'une haie vive. Les haies doivent être composées d'essences locales et champêtres;

### Divers

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les constructions abritant des animaux dans le cadre d'un élevage de type familial visé à l'article UC2 du présent règlement seront recouverts de tuiles ou de matériaux ayant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise, et sera construit en bois ou en parpaings recouvert d'un enduit

Les parements des souches de cheminées sur les façades doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Dans l'hypothèse de 2 ou plusieurs logements, une seule antenne ou parabole sera installée.

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

### Patrimoine bâti et paysager protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.

Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs ou muret à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

- Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

- L'ensemble des prescriptions relatives aux bâtiments d'intérêt patrimonial, aux murs et murets à protéger et, le cas échéant, aux alignements d'arbres à protéger s'appliquent aux constructions, murs ou murets et, le cas échéant, arbres d'alignement, existants dans les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UC 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1- Principe

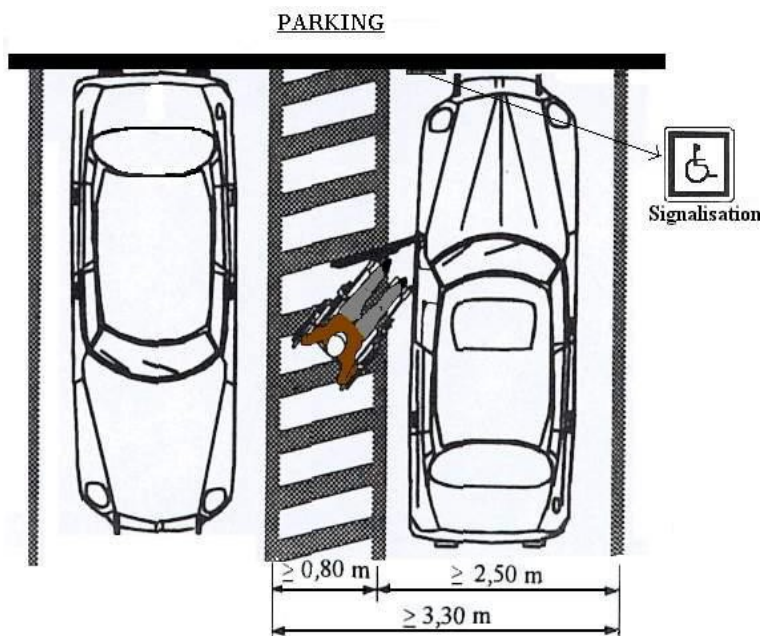
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Ces règles s'appliquent à tous bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination.

Chaque emplacement, dans une aire collective, répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 5 x 2,50 mètres.



Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Des espaces doivent être réservés et aménagés pour le stationnement des cycles

### 12.2- Normes de stationnement

#### Pour les véhicules motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé la création d'au minimum 2 places de stationnement par logement dont une au moins couverte

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

Cette règle s'applique lors de la création d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment existant à usage d'habitation, y compris dans l'hypothèse où les travaux ne sont pas soumis à autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme.

- Pour les constructions à destination de bureaux et l'extension des bâtiments existants, il est exigé la création sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, de places de stationnement, en nombre suffisant, pour le personnel, les visiteurs et divers véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à destination hôtelière et l'extension des bâtiments existants, il est exigé la création d'une place de stationnement par chambre. Des places de stationnement réservées au personnel devront être créées.
- Pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

Des espaces doivent être réservés et aménagés pour le stationnement des cycles et motos :

- Pour les constructions à destination commerciale et l'extension des bâtiments existants, il est exigé la création, de deux places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface affectée à cette destination. Des places de stationnement réservées au personnel devront être créées.
- Pour les constructions à destination hôtelière et l'extension des bâtiments existants, il est exigé la création d'une place de stationnement par chambre. Des places de stationnement réservées au personnel devront être créées.
- Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

**Pour les cycles :**

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bureaux : au minimum une superficie de 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux bureaux est réservée pour le stationnement des cycles
- Activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour douze élèves.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### ARTICLE UC 13

#### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenues ou remplacées en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts et/ ou plantés.

Les plantations sont réalisées au moyen d'essences locales (voir répertoire des essences locales). Les haies seront de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser.

50% minimum des surfaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces perméables. Dont :

- 30% de l'unité foncière doit être traité en pleine terre dans le secteur UCa et UCb
- 10% de l'unité foncière doit être traité en pleine terre dans le secteur UCc (Hameau de Chainréauville)

Des alternatives de biodiversité sont fortement conseillées :

- les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.
- les Plantations doublant les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre, sont prises en compte à 50% de leur superficie. (evergreen ou toiture végétalisées : épaisseur ramener à 0.20 mètres de terre)

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

#### **ARTICLE UC 14** **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

#### **ARTICLE UC 15** **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

#### **ARTICLE UC 16** **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UE est une zone réservée aux équipements collectifs scolaires, sportifs et d'accueil des personnes âgées.

La zone comporte un secteur UEa destiné à permettre l'extension modérée des équipements existant avenue d'Ormesson comprenant le complexe sportif, le cimetière et tous les autres équipements qui s'y réfèrent.

La zone est concernée par :

- Une servitude de protection rapprochée de captage d'eau.
- Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 décembre 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit, consultables en annexe 6.8.

Les dispositions applicables sur ces secteurs sont exposées dans les annexes du présent PLU..

### **ARTICLE UE 1** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEa :

- les constructions à destination :
  - d'habitation sauf celles visées à l'article UE.2 ;
  - industriel et commercial ;
  - de bureaux, sauf cas mentionnés à l'article UE.2 ;
  - d'activités artisanales ;
  - agricole ;
  - d'entrepôts ;
  - d'hébergement hôtelier.
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées à des fins de loisirs, et/ou constituant un habitat permanent ;

- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installation soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- les carrières ;
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, et de toute autre nature ;

Dans le secteur UEa :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2.

**ARTICLE UE 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Le stockage de matériaux placés dans des box à ciel ouvert et le dépôt temporaire de déchets dans des bennes à ciel ouvert, sous réserve d'être nécessaires à des services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEa :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone ;
- les constructions à destination de bureaux à condition qu'elles soient directement liées à la nature des activités et des équipements autorisés sur la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition que leurs réalisations soient directement liées :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - à des aménagements paysagers ;
  - à des travaux d'infrastructure routière, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - à la mise en valeur du paysage ou d'un site.
- les équipements et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux ;
- les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter du sinistre.

Dans le secteur UEa :

Seules sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du présent PLU,



- Les installations, sous réserve d'être nécessaires aux constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- Les aménagements extérieurs et les installations techniques liées à une construction ou installation existante dans la zone.

Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés.

### **ARTICLE UE 3**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection et civile. Elles sont définies en collaboration avec le gestionnaire de la voirie.

### **ARTICLE UE 4**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### *4.1- Alimentation en eau potable*

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### *4.2- Assainissement*

###### a) Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le

prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur. (SPANC)

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées si aucune autre solution n'est possible et devront prioritairement être gérées en circuit fermé par infiltration.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) Les eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation d'imperméabilisations ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Des solutions techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront mise en place sur le terrain.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante du terrain (+ de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par exemple), l'aménageur devra prévoir :

- La rétention des eaux pluviales :
  - ✓ Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
  - ✓ Dans le cas, ou il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales, d'évacuation, un bassin de rétention sur l'assiette de l'opération devra être réalisé.
- La bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière du Loing.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux rives des rus.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz*

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés jusqu'en limite de propriété.

#### *4.4- Déchets*

Les constructions autorisées doivent prévoir sur leur terrain un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

### **ARTICLE UE 5**

#### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.

### **ARTICLE UE 6**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implantent en retrait de l'emprise des voies publiques. La marge de recul doit être égale à 6 m au moins.

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de celui-ci.

### **ARTICLE UE 7**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les constructions doivent être implantées, par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, en observant un retrait d'au moins 5 mètres. Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des constructions, ou parties des constructions, et les limites séparatives.

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur ou en retrait minimum de 1m d'une ou plusieurs limites séparatives.

#### **ARTICLE UE 8**

##### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 9**

##### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 10**

##### **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour :

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère est supérieure à 10m, dans la limite de la hauteur maximale du bâtiment initial ;
- Les ouvrages techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UE 11**

##### **L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

L'aspect extérieur des constructions et installations doivent être particulièrement étudiés de manière à ne pas porter atteinte au site, au paysage et aux constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE UE 12**

##### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

###### *12.1- Principes*

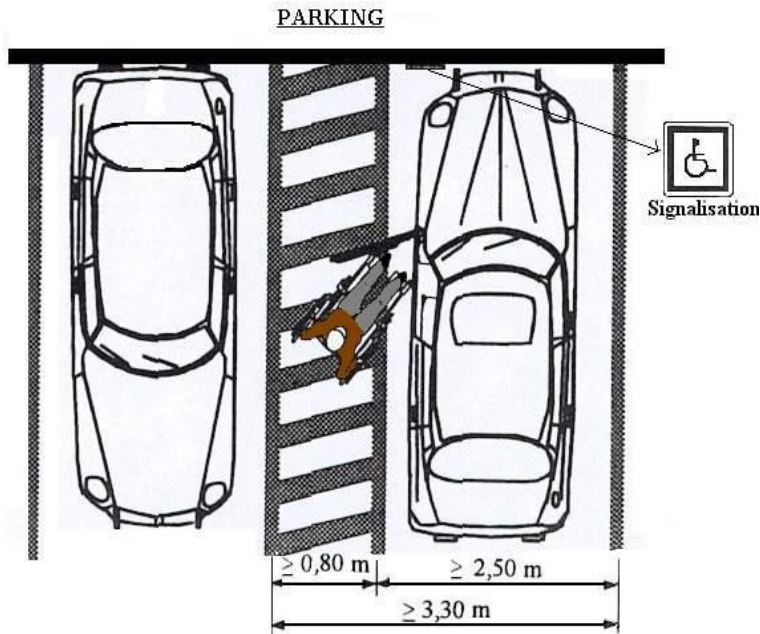
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est réalisé, sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement, dans une aire collective, répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 5 x 2,50 mètres.



### 12.2- Normes de stationnement

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles sont prévus en nombre suffisant au regard de l'équipement réalisé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bureaux : au minimum une superficie de 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux bureaux est réservée pour le stationnement des cycles
- Activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour douze élèves.

### ARTICLE UE 13

#### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenues ou remplacées en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts et/ ou plantés ou en espaces piétonniers.

Les plantations sont réalisées au moyen d'essences locales (voir répertoire des essences locales). Les haies seront de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le

mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser.

50% minimum des surfaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces perméables. Dont 20% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en pleine terre.

Des alternatives de biodiversité sont fortement conseillées :

- les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.
- les Plantations doublant les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre, sont prises en compte à 50% de leur superficie. (evergreen ou toiture végétalisées : épaisseur ramener à 0.20 mètres de terre)

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

#### **ARTICLE UE 14** **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

#### **ARTICLE UE 15** **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UE 16** **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone concerne les terrains utilisés pour l'activité autoroutière.

La zone est concernée par :

- Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

### **ARTICLE UR 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol non liées à l'activité autoroutière sont interdites.

Sont interdits également : les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, et de toute autre nature ;

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 6, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

### **ARTICLE UR 2**

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

Sont autorisés sous réserve d'être utile ou nécessaire à l'activité autoroutière :

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien du domaine autoroutier,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire,
- les affouillements, exhaussements du sol, installations et ouvrage.

### **ARTICLE UR 3**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

## ARTICLE UR 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2- Assainissement

##### a) Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur. (SPANC)

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### b) Les eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,



- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation d'imperméabilisations ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Des solutions techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront mise en place sur le terrain.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante du terrain (+ de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par exemple), l'aménageur devra prévoir :

- La rétention des eaux pluviales :
  - ✓ Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
  - ✓ Dans le cas, ou il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales, d'évacuation, un bassin de rétention sur l'assiette de l'opération devra être réalisé.
- La bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière du Loing.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux rives des rus.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

---

#### **ARTICLE UR 5**

---

#### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.

#### **ARTICLE UR 6**

##### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de l'alignement de la voie. Une implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement est toutefois admise lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques

#### **ARTICLE UR 7**

##### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m des limites séparatives. Une implantation en retrait minimum d'un m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques.

#### **ARTICLE UR 8**

##### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UR 9**

##### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UR 10**

##### **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 m à l'égout du toit et à l'acrotère.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UR 11**

##### **L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Patrimoine bâti et paysager protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

#### **ARTICLE UR 12**

##### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UR 13**

#### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Non règlementé.

### **ARTICLE UR 14**

#### **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

### **ARTICLE UR 15**

#### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE UR 16**

#### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économique.**

**Elle comprend plusieurs secteurs :**

- **UXa** : destiné principalement à des activités non nuisantes (commerces, artisans, bureaux, industries, hébergement hôtelier).
- **UXb** : sont seulement autorisés l'aménagement et l'agrandissement des constructions et installations existantes.
- **UXc** : destiné principalement à recevoir des activités industrielles, commerciales, hôtelières.

**Toute occupation ou utilisation du sol qui ne serait pas autorisée par les dispositions du PPRI en vigueur est interdite. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents règlementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

La zone est concernée par :

- Une servitude de protection rapprochée de captage d'eau,
- Une servitude de protection de l'aqueduc.
- Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 décembre 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit, consultables en annexe 6.8.

Les dispositions applicables sur ces secteurs sont exposées dans les annexes du présent PLU.

### **ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions à destination :
  - agricole ;
  - d'habitation, sauf cas mentionnés à l'article UX.2 ;
  - d'entrepôt sauf cas mentionnés à l'article UX2 ;

- Le stationnement de caravanes, quelle que soit leur usage et la durée ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules et de véhicules hors d'usage, et de toute autre nature ;
- Dans le secteur concerné par une canalisation de transport de matières dangereuses : dans la zone permanente d'interdiction les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,

Dans le secteur UXb :

A l'exception des extensions autorisées à l'article UX.2, les constructions nouvelles à destination :

- de commerce ;
- d'industrie ;
- d'artisanat ;
- de bureaux ;
- d'entrepôts,
- d'hébergement hôtelier

## ARTICLE UX 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans tous les secteurs :

- Les ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique ;
- Les affouillements ou les exhaussements du sol liés à une occupation et utilisation du sol admises dans la zone ;
- Les installations classées à condition que le niveau de nuisance soit compatible avec le caractère et la vocation de la zone, ainsi qu'avec son environnement,
- Les dépôts, sous réserve d'être temporaires ou liés à une activité autorisée dans la zone.

Dans le secteur concerné par une canalisation de transport de matières dangereuses, dans la zone intermédiaire, les établissements recevant du public pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, ne seront admises que les constructions et utilisations du sol autorisées par le plan de prévention des risques d'inondation.

Dans le secteur UXa:

- Les activités nouvelles sous réserve de ne pas créer et/ou aggraver les nuisances.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des installations industrielles, commerciales ou artisanales
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou à créer sur le même terrain.
- Les constructions à destination de commerce, sous réserve de ne pas dépasser 3 000m<sup>2</sup> de surface de vente par commerce.

Dans le secteur UXb :

- L'extension des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU.

- La construction de locaux professionnels (vestiaire, sanitaires) liés à l'activité existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UXc :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite de 30% de l'emprise au sol du terrain existant à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à destination d'habitation et leur annexe à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des installations industrielles, commerciales ou artisanales sauf dans les périmètres de protection de 50m autour des silos
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité existante sur la même unité foncière.
- Les constructions à destination de commerce, sous réserve de ne pas dépasser 3 000m<sup>2</sup> de surface de vente par commerce.

### **ARTICLE UX 3**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection et civile. Elles sont définies en collaboration avec le gestionnaire de la voirie.

La création de voies nouvelles de desserte peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voie publique communale.

Les voies nouvelles ou de desserte devront avoir une emprise au moins égale à 10m avec une chaussée minimale de 6m pour le passage de deux files de voitures.

### **ARTICLE UX 4**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### *4.1- Alimentation en eau potable*

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### *4.2- Assainissement*

###### a) Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur. (SPANC)

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) Les eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation d'imperméabilisations ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Des solutions techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront mise en place sur le terrain.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante du terrain (+ de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par exemple), l'aménageur devra prévoir :

- La rétention des eaux pluviales :
  - ✓ Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
  - ✓ Dans le cas, où il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales, d'évacuation, un bassin de rétention sur l'assiette de l'opération devra être réalisé.
- La bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu

récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière du Loing.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux rives des rus.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz*

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés jusqu'en limite de propriété.

#### *4.4- Déchets*

##### **Rappel** :

**Du fait de l'interdiction de déposer tout déchet quel qu'il soit sur la voie publique, les constructions nouvelles doivent comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.**

Les constructions neuves et aménagements à usage d'activité devront prévoir la mise en place de colonnes d'apport volontaire enterrées liés à la collecte sélective des différents déchets.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, un local ou aménagement de lieux de stockage commun sera prévu pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Les aires de stockages extérieurs, les locaux à déchets et les aires de retournement devront être conformes aux indications de la notice « déchets urbains » de l'annexe sanitaire intégrée au Plan Local d'Urbanisme.

Ces dispositions sont applicables aux constructions à destination d'hébergement hôtelier.

## **.ARTICLE UX 5**

### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.



## ARTICLE UX 6

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement de la voie.

Postes de gardiennage, équipements publics, constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif, auvents : Implantation à l'alignement ou avec un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement.

Secteur des silos : implantation des constructions avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement. L'extension des bâtiments sera réalisée soit en respectant le même recul que le bâtiment existant, soit avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

## ARTICLE UX 7

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois,

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre de celle-ci,
- L'extension des bâtiments qui ne respectent pas les règles de retrait susmentionnées pourra être réalisée en respectant le même recul que le bâtiment existant.

## ARTICLE UX 8

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UX 9

### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Hors des secteurs soumis à des risques d'inondation, L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- dans les secteurs UXa et UXc : 80% de la superficie du terrain,
- dans le secteur UXb : 60% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, l'emprise au sol ne peut excéder :

- 40% pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, 30% pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- 50% pour les constructions à usage d'équipement collectif

## ARTICLE UX 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :

- dans les secteurs UXa et UXb : 12m
- dans le secteur UXc : 16m.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel existant jusqu'au faîtage avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, cheminées et autres superstructures exclues.

Une hauteur supérieure peut être autorisée si elle est justifiée par des contraintes techniques.

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

## ARTICLE UX 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les aires de stockage non close ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être constituées de grillages ou de barreaudages métalliques avec un soubassement d'une hauteur maximum de 0,20m. Elles doivent être doublées de plantations.

En cas de sinistre, la clôture pourra être reconstruite à l'identique.

**En zone inondable**, les clôtures seront constituées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni à restreindre le champ d'inondation des crues

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m, sauf justification par des raisons de sécurité.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel existant à la date de dépôt de la demande et avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

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

Patrimoine bâti et paysager protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

## ARTICLE UX 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

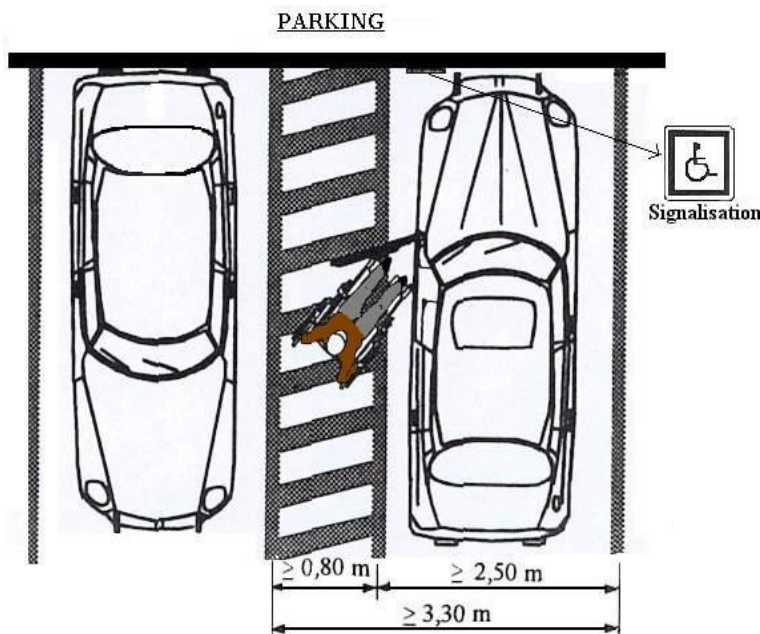
#### 12.1- Principe

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

Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Chaque emplacement, dans une aire collective, répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 5 x 2,50 mètres.



Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Des espaces doivent être réservés et aménagés pour le stationnement des cycles

#### 12.2- Normes de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé la création sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat d'au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination industrielle et artisanale et l'extension des bâtiments existants: il est exigé la création sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, de places de stationnement, en nombre suffisant, pour le personnel, les visiteurs, les camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et leur extension, il est exigé la création sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat d'une place de stationnement par chambre créée et de places de stationnement en nombre suffisant pour le personnel.

Pour les constructions à destination de bureaux et l'extension des bâtiments existant, il est exigé la création sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, de places de stationnement, en nombre suffisant, pour le personnel, les visiteurs et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions à destination commerciale et l'extension des bâtiments existants, il est exigé la création, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, de deux places de

stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface affectée à cette destination.

Pour les établissements d'une surface supérieure à 250m<sup>2</sup>, il doit être créé 4 places pour 100m<sup>2</sup> de surface de vente. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

Pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

Des espaces doivent être réservés et aménagés pour le stationnement des cycles et motos.

**Pour les cycles :**

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bureaux : au minimum une superficie de 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux bureaux est réservée pour le stationnement des cycles
- Activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

## ARTICLE UX 13

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenues ou remplacées en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts et/ ou plantés.

Les plantations sont réalisées au moyen d'essences locales (voir répertoire des essences locales). Les haies seront de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser.

50% minimum des surfaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces perméables. Dont 20% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en pleine terre.

Des alternatives de biodiversité sont fortement conseillées :

- Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.
- Les Plantations doublant les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- Les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre, sont prises en

compte à 50% de leur superficie. (evergreen ou toiture végétalisées : épaisseur ramener à 0.20 mètres de terre)

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

#### **ARTICLE UX 14** **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

#### **ARTICLE UX 15** **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UX 16** **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UY concerne les terrains nécessaires à l'exploitation de la voie ferrée.

La zone est concernée par :

- Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 décembre 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit, consultables en annexe 6.8.

### ARTICLE UY 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas mentionnée à l'article UY.2 est interdite.

### ARTICLE UY 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous condition :

- Les constructions, installations et dépôts utiles ou nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité ferroviaire,
- Les aménagements routiers.

### ARTICLE UY 3

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

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité civile et de la défense contre l'incendie. Elles sont définies en collaboration avec le gestionnaire de la voirie.

### ARTICLE UY 4

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

##### *4.1- Alimentation en eau potable*

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## 4.2- Assainissement

### a) Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur. (SPANC)

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### b) Les eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation d'imperméabilisations ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Des solutions techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront mise en place sur le terrain.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante du terrain (+ de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

par exemple), l'aménageur devra prévoir :

- La rétention des eaux pluviales :
  - ✓ Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
  - ✓ Dans le cas, ou il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales, d'évacuation, un bassin de rétention sur l'assiette de l'opération devra être réalisé.
- La bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière du Loing.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux rives des rus.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz*

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés jusqu'en limite de propriété.

#### *4.4- Déchets*

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UY 5**

#### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.

### **ARTICLE UY 6**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implantent en retrait de l'emprise des voies publiques. La marge de recul doit être égale à 4 m au moins.

Pour les postes de transformation électrique ou de détente de gaz et pour les constructions et installations pour lesquels des impératifs techniques interdisent le respect de la marge de recul imposée ci-avant, les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1m.



#### ARTICLE UY 7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les constructions doivent être implantées, par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, en observant un retrait d'au moins 3 mètres. Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des constructions, ou parties des constructions, et les limites séparatives.

Pour les postes de transformation électrique ou de détente de gaz et pour les constructions et installations pour lesquels des impératifs techniques interdisent le respect de la marge de recul imposée ci-avant, les constructions et installations doivent être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1m.

#### ARTICLE UY 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé.

#### ARTICLE UY 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

#### ARTICLE UY 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 m à l'égout du toit.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructure.

#### ARTICLE UY 11

##### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

L'aspect extérieur des constructions et installations doivent être particulièrement étudiés de manière à ne pas porter atteinte au site, au paysage et aux constructions avoisinantes.

Patrimoine bâti et paysager protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

#### ARTICLE UY 12

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

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

**ARTICLE UY 13**

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE UY 14**

**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

**ARTICLE UY 15**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE UY 16**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UZ correspond à des secteurs utiles ou nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, au développement de toute activité liée à la voie d'eau ou à la valorisation du Domaine Public Fluvial et au traitement de l'eau potable.

La zone est concernée par :

- Une servitude de protection rapprochée de captage d'eau,
- Une servitude de protection de l'aqueduc.
- Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 décembre 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit, consultables en annexe 6.8.
- 

Les dispositions applicables sur ces secteurs sont exposées dans les annexes du présent PLU.

### ARTICLE UZ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UZ.2 sont interdites.

**Toute occupation ou utilisation du sol qui ne serait pas autorisée par les dispositions du PPRI en vigueur est interdite. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents réglementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

### ARTICLE UZ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, ou au développement de toute activité liée à la voie d'eau ou à la valorisation du domaine public fluvial et sous réserve de respecter les dispositions du PPRI. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents réglementaires doit être augmentée de

- 40 cm pour être appliquée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements de service public ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE UZ 3**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection et civile. Elles sont définies en collaboration avec le gestionnaire de la voirie.

### **ARTICLE UZ 4**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

##### *4.1- Alimentation en eau potable*

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### *4.2- Assainissement*

###### a) Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur. (SPANC)

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

## b) Les eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation d'imperméabilisations ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Des solutions techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront mise en place sur le terrain.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante du terrain (+ de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par exemple), l'aménageur devra prévoir :

- La rétention des eaux pluviales :
  - ✓ Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
  - ✓ Dans le cas, ou il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales, d'évacuation, un bassin de rétention sur l'assiette de l'opération devra être réalisé.
- La bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière du Loing.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux rives des rus.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz*

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés jusqu'en limite de propriété.

#### *4.4- Déchets*

Les constructions autorisées doivent prévoir sur leur terrain un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

### **ARTICLE UZ 5**

#### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 6**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implantent en retrait de l'emprise des voies publiques. La marge de recul doit être égale à 5 m au moins.

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements de services publics ou d'intérêt collectif s'implantent en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de celle-ci.

### **ARTICLE UZ 7**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait minimum de 2.5 m de celles-ci.

### **ARTICLE UZ 8**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 9**

#### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UZ 10**

### **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UZ 11**

### **L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

L'aspect extérieur des constructions et installations doivent être particulièrement étudiés de manière à ne pas porter atteinte au site, au paysage et aux constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UZ 12**

### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles sont prévus en nombre suffisant au regard de l'équipement réalisé.

## **ARTICLE UZ 13**

### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenues ou remplacées en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement, aux constructions et installations liés aux équipements doivent être aménagés en espaces verts et/ ou plantés ou en espaces piétonniers.

Les plantations sont réalisées au moyen d'essences locales (voir répertoire des essences locales). Les haies seront de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser.

50% minimum des surfaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces perméables. Dont 20% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en pleine terre.

Des alternatives de biodiversité sont fortement conseillées :

- les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.
- les Plantations doublant les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre, sont prises en compte à 50% de leur superficie. (evergreen ou toiture végétalisées : épaisseur ramener à 0.20 mètres de terre)

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

#### **ARTICLE UZ 14** **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

#### **ARTICLE UZ 15** **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UZ 16** **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

---

Il n'est pas fixé de règle.



## **ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone a vocation à accueillir des constructions nouvelles dans les espaces non bâtis à la date d'approbation du PLU, pour une vocation d'habitat ou d'activités.

Cette zone est composée de deux sous-secteurs : les secteurs AUa, et AUb,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'aménagement de la zone AU.

**Une partie zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents réglementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

La zone est également concernée par :

- Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 décembre 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit, consultables en annexe 6.8.

### **ARTICLE AU 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- les constructions à usage :
  - o industriel
  - o d'entrepôt
  - o de commerce
  - o d'hébergement hôtelier
  - o agricole ou forestier
  - o d'élevage d'animaux à l'exception des élevages de type familial autorisés à l'article AU2
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les constructions et installations soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article AU 2.
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions à usage d'activités artisanales

## ARTICLE AU 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et que les constructions soient réalisées dans le cadre d'un aménagement cohérent sur tout ou partie du secteur concerné (AUa ou AUb) sans faire obstacle à la viabilisation et l'urbanisation ultérieures des terrains du secteur non compris dans l'opération :

- les habitations et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs,
- 25% des logements doivent être financées avec un prêt aidé de l'Etat,
- les élevages de type familial constitués au maximum de 6 animaux de type poules ou lapins, et dont la production est destinée à l'agrément et / ou la consommation de la famille sous réserve :
  - o De ne pas générer de nuisances olfactives pour le voisinage,
  - o Du maintien en bon état de propreté et d'entretien des installations abritant les animaux,
  - o De ne pas porter atteinte à la sécurité, la salubrité ou à la tranquillité des habitations ou de leur voisinage.
- le stationnement de caravane et de camping-car à condition :
  - o Qu'ils soient utilisés à des fins de loisirs
  - o Qu'ils ne constituent pas un habitat permanent et qu'ils soient stationnés sur le terrain où est implantée l'habitation de leur propriétaire

**Toute occupation ou utilisation du sol devra, le cas échéant, être conforme aux dispositions du PPRI en vigueur. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents règlementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

## ARTICLE AU 3

### LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Elles sont définies en collaboration avec le gestionnaire de la voirie.

#### 3.1- Accès :

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés, dans la mesure du possible, en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

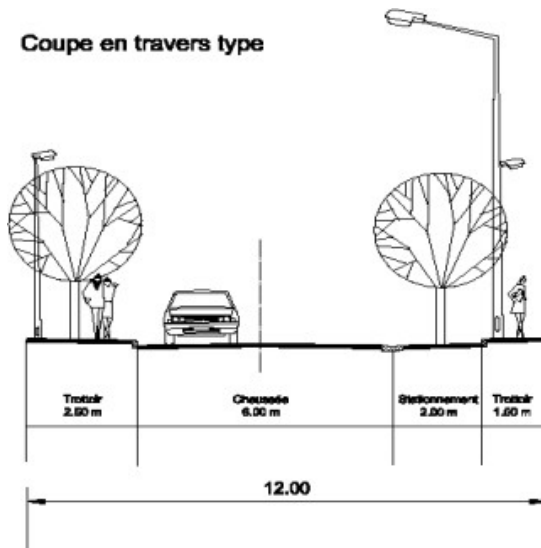
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera créé sur celle des voies qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation automobile.

### 3.2 - Voies :

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

Pour le secteur AUa:

La largeur de la nouvelle voie principale de desserte interne de l'opération devra être au moins égale à 6 m.



Pour le secteur AUb :

La largeur de la nouvelle voie principale de desserte interne de l'opération devra être au moins égale à 5,7m.

## ARTICLE AU 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2- Assainissement

##### a) Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans

maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur. (SPANC)

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées si aucune autre solution n'est possible et devront prioritairement être gérées en circuit fermé par infiltration.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) Les eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation d'imperméabilisations ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Des solutions techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront mise en place sur le terrain.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante du terrain (+ de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par exemple), l'aménageur devra prévoir :

- La rétention des eaux pluviales :
  - ✓ Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
  - ✓ Dans le cas, ou il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales, d'évacuation, un bassin de rétention sur l'assiette de l'opération devra être réalisé.

- La bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière du Loing.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux rives des rus.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites.

#### *4.4- Déchets*

##### **Rappel :**

**Du fait de l'interdiction de déposer tout déchet quel qu'il soit sur la voie publique, les constructions nouvelles doivent comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.**

Les constructions neuves et aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées devront prévoir la mise en place de colonnes d'apport volontaire enterrées liés à la collecte sélective des différents déchets.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, un local ou aménagement de lieux de stockage commun sera prévu pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Les aires de stockages extérieurs, les locaux à déchets et les aires de retournement devront être conformes aux indications de la notice « déchets urbains » de l'annexe sanitaire intégrée au Plan Local d'Urbanisme.

#### *4.5- Alimentation pour véhicules rechargeables*

Toute nouvelle construction à destination d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

## **ARTICLE AU 5**

### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 6**

### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les règles d'implantation par rapport à une voie de desserte privée sont les mêmes que celles applicables par rapport aux voies publiques énoncées ci-après.

Les constructions principales et annexes à usage de garage doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à la voie.

Les abris de jardins et les constructions abritant des animaux dans le cadre d'un élevage de type familial visé à l'article AU2 devront être implantés de manière à ne pas être visibles de la voie de desserte interne.

La continuité visuelle sera assurée par une clôture conforme aux dispositions de l'article AU 11.

## **ARTICLE AU 7**

### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

L'extension de bâtiments qui ne respecte pas les règles de retrait mentionnées ci-après pourra être réalisée en respectant le même recul que le bâtiment existant sauf si des ouvertures sont prévues.

Dans ce cas, l'extension sera implantée en respectant les règles énoncées ci-après.

#### Pour le secteur AUa:

En présence de baies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.

En cas de façades aveugles, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres.

Les constructions abritant des animaux dans le cadre d'un élevage de type familial visé à l'article AU2 du présent règlement seront implantées à une distance de 3m de la limite séparative de propriété.

#### Pour le secteur AUb :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres des limites séparatives.

Les constructions abritant des animaux dans le cadre d'un élevage de type familial visé à l'article AU2 du présent règlement seront implantées à une distance de 3m de la limite séparative de propriété.

## **ARTICLE AU 8**

### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

#### Dans le secteur AUa

Sur une même unité foncière, la distance entre deux constructions à usage d'habitation est définie par les règles de retrait ci-après :

- 8 m minimum si les façades ou portions de façade en vis-à-vis comportent des vues (ouvertures, balcon, terrasse),
- 3 m minimum dans le cas contraire (façade aveugle).

#### **Dans le secteur AUb**

Sur une même unité foncière, en cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions à usage d'habitation est définie par les règles de retrait ci-après :

- 8 m minimum si les façades ou portions de façade en vis-à-vis comportent des vues (ouvertures, balcon, terrasse),
- 3 m minimum dans le cas contraire (façade aveugle).

### **ARTICLE AU 9**

#### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

### **ARTICLE AU 10**

#### **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur de façade est mesurée par rapport au terrain naturel existant avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée sur la façade tournée vers l'aval (point bas).

#### **Dans le secteur AUa**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit.

#### **Dans le secteur AUb**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit.



## ARTICLE AU 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation du sol peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Dans l'ensemble de la zone, les dispositions énoncées pourront ne pas être appliquées, partiellement ou en totalité, lorsque le projet a recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liées aux choix d'une démarche relevant de la HQE ou de l'utilisation d'énergie renouvelable et lorsque l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural du projet a été particulièrement étudié (ex : toitures et parements extérieurs).*

#### Toitures

Les pentes des toitures des constructions à destination d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Des pentes plus faibles peuvent être admises pour les extensions.

La pente des toitures des annexes peut être composée d'un seul versant ou de deux versants, avec une pente qui pourra être inférieure à 35°.

Les couvertures des constructions à destination d'habitation devront être semblables à celles des constructions à destination d'habitation existantes à proximité afin d'assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être identiques à ceux présents sur la construction existante.

Toutefois, pour les extensions présentant une faible pente, une couverture d'aspect différent ou métallique est admise.

Les verrières sont admises pour les vérandas.

Les couvertures des annexes peuvent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Les ouvertures en toitures sont traitées soit par des lucarnes (à l'exception des houteaux et chiens-assis) soit par des châssis de toit. Ces châssis doivent être en nombre limité : un châssis de toit par rampant est autorisé.

Pour 2 châssis de toit ou plus par rampant, la règle suivante sera appliquée : 1 pour 4 m linéaire par rampant de toiture.

#### Parements

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Les couleurs des matériaux de parement doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les couleurs vives sont interdites.

La couleur des enduits, portes, fenêtres et volets devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement.

### Clôtures

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel existant à la date de dépôt de la demande et avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel

En zone inondable, les clôtures seront ajourées à larges mailles

En bordure des voies et espaces ouverts au public : Les portails seront droits ou de forme légèrement arrondie (à l'exclusion de la forme « chapeau de gendarme »), en bois ou métal et avec une hauteur qui sera dans la continuité de la clôture. Les pilastres seront en maçonnerie (à l'exclusion des pilastres préfabriqués) et sans fausse pierre.

Les clôtures seront constituées d'un muret d'une hauteur de 0,50m surmonté d'un grillage.

La hauteur totale sera comprise entre 1m60 et 1m80

- En limites séparatives :

La hauteur totale ne doit pas excéder 2m.

Les clôtures sont constituées d'un grillage avec soubassement d'une hauteur maximum de 0.20 m doublé d'une haie vive. Les haies doivent être composées d'essences locales et champêtres.

### Divers

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les constructions abritant des animaux dans le cadre d'un élevage de type familial visé à l'article UC2 du présent règlement seront recouverts de tuiles ou de matériaux ayant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise, et sera construit en bois ou en parpaings recouvert d'un enduit

Le parement des souches de cheminées sur les faitages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes de télévision doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public

Dans l'hypothèse de 2 ou plusieurs logements, une seule antenne ou parabole sera installée.

## ARTICLE AU 12

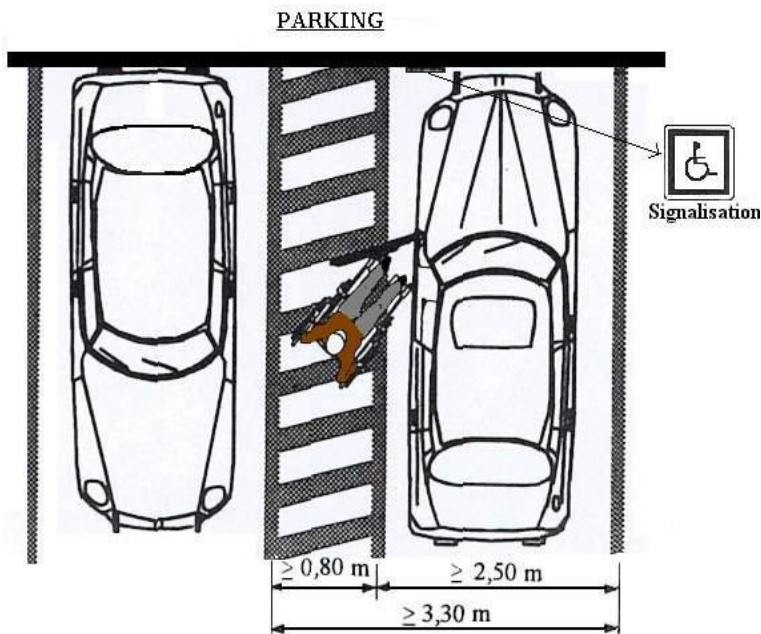
### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1- Principe

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

Chaque emplacement, dans une aire collective, répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 5 m x 2,50 mètres.



Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Des espaces doivent être réservés et aménagés pour le stationnement des cycles et motos.

#### 12.2- Normes de stationnement

- Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé la création d'au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une sera couverte.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

#### Pour les cycles :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif :  $0,75$  m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et  $1,5$  m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de  $3$  m<sup>2</sup>

- Pour les bureaux : au minimum une superficie de 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux bureaux est réservée pour le stationnement des cycles
- Activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour douze élèves.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### **ARTICLE AU 13**

#### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenues ou remplacées en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts et/ ou plantés ou en espaces collectifs.

Les plantations sont réalisées au moyen d'essences locales (voir répertoire des essences locales). Les haies seront de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser.

50% minimum des surfaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces perméables. Dont 30% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en pleine terre.

Des alternatives de biodiversité sont fortement conseillées :

- Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.
- Les Plantations doublant les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- Les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre, sont prises en compte à 50% de leur superficie. (evergreen ou toiture végétalisées : épaisseur ramener à 0.20 mètres de terre)

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

#### **ARTICLE AU 14** **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 15**

##### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables conformes aux normes en vigueur ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

#### **ARTICLE AU 16** **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

# **ZONES AGRICOLES ET** **NATURELLES**

## CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est dédiée aux activités agricoles.

La zone comprend un secteur Ab dédié à l'activité équestre.

**Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Loing de Château-Landon à Fontainebleau. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents règlementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

La zone est concernée par :

- Une servitude de protection rapprochée de captage d'eau,
- Une servitude de protection de l'aqueduc.
- Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 décembre 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit, consultables en annexe 6.8.

Les dispositions applicables sur ces secteurs sont exposées dans les annexes du présent PLU..

### **ARTICLE A 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage :
  - d'habitat à l'exception de celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole visée à l'article A2 ;
  - d'hébergement hôtelier ;
  - de commerce et d'artisanat ;
  - industriel ;
  - d'entrepôts ;
  - de bureaux
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées, constituant ou non l'habitat permanent de leurs

- utilisateurs, les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
  - les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 ;
  - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
  - les dépôts de toute nature ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toute construction ou installation est interdite dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 607, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

**Toute occupation ou utilisation du sol qui ne serait pas autorisée par les dispositions du PPRI en vigueur est interdite. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents réglementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

## **ARTICLE A 2**

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

Dans l'ensemble de la zone:

- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des exploitants ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation du sol autorisée dans la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages..

Dans le secteur Ab:

- L'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestres, d'élevage ou de pension de chevaux dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**Toute occupation ou utilisation du sol devra, le cas échéant, être conforme aux dispositions du PPRI en vigueur. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents réglementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**



### **ARTICLE A 3**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection et civile. Elles sont définies en collaboration avec le gestionnaire de la voirie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la position des accès, à leur configuration ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE A 4**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### *Dans l'ensemble de la zone :*

##### *4.1- Alimentation en eau potable*

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### *4.2- Assainissement*

###### a) Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur. (SPANC)

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) Les eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation d'imperméabilisations ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Des solutions techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront mise en place sur le terrain.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux rives des rus.

**Si et seulement si, pour des raisons d'équipements collectifs et de loisirs, des parc de stationnement devaient être créés, seul un enrobage naturel serait accepté afin de laisser la perméabilisation du terrain naturel.**

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

#### **Rappel :**

**Du fait de l'interdiction de déposer tout déchet quel qu'il soit sur la voie publique, les constructions nouvelles doivent comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.**

Les constructions neuves devront prévoir la mise en place de colonnes d'apport volontaire enterrées liés à la collecte sélective des différents déchets.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, un local ou aménagement de lieux de stockage commun sera prévu pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Les aires de stockages extérieurs, les locaux à déchets et les aires de retournement devront être conformes aux indications de la notice « déchets urbains » de l'annexe sanitaire intégrée au Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE A 5**  
**LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.

**ARTICLE A 6**  
**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

L'extension des bâtiments sera réalisée soit en respectant le même recul que le bâtiment existant, soit avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre de celui-ci.

**ARTICLE A 7**  
**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Ce retrait doit respecter les distances suivantes :

- 5 m si la façade en vis-à-vis comporte des vues (ouvertures, balcon, terrasse) ;
- 3 m dans le cas contraire (façade aveugle).

L'extension de bâtiments qui ne respectent pas les règles de retrait susmentionnées pourra être réalisée en respectant le même recul que le bâtiment existant sauf si des ouvertures sont prévues en façades.

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre de celle-ci.

**ARTICLE A 8**  
**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A 9**  
**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 10**

### **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des hangars agricoles, ne devra pas excéder 12m.

La hauteur totale est mesurée par rapport au terrain naturel existant jusqu'au faîtage, avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur de façade des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4 m et le nombre de niveaux, y compris combles aménagés ou aménageables, est limité à 2, soit R+C.

La hauteur de façade est mesurée par rapport au terrain naturel existant jusqu'à l'égout du toit, avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée sur la façade tournée vers l'aval (point bas).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, notamment pour des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, sous réserve du respect des dispositions énoncées à l'article 11.

## **ARTICLE A 11**

### **L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation du sol peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Dans l'ensemble de la zone, les dispositions énoncées pourront ne pas être appliquées, partiellement ou en totalité, lorsque le projet a recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liées aux choix d'une démarche relevant de la HQE ou de l'utilisation d'énergie renouvelable et lorsque l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural du projet a été particulièrement étudié (ex : toitures et parements extérieurs).*

#### Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les couvertures des constructions à usage autre qu'habitation sont réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton brun ou ardoise.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les capteurs solaires sont admis.

#### Parements

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, , de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Dans le cadre d'une extension de construction et de la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Les couleurs des matériaux de parement doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs des bâtiments doivent se référer au nuancier annexé au présent règlement.

#### Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m sauf justification par des raisons de sécurité.

#### Divers

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faitages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent avoir d'emprise uniquement sur la parcelle.

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

## **ARTICLE A 12**

### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Constructions à usage d'habitation : il est imposé la création de 2 places par logement dont une couverte.

## **ARTICLE A 13**

### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenues ou remplacées en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains boisés non classés figurant au plan sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Le boisement existant sera respecté, et l'intégration des constructions et installations admises dans la zone devra être soigneusement étudiée.

La bande de protection des lisières figurant sur le plan de zonage est inconstructible.

Le stockage à ciel ouvert des matériaux nécessaires à l'exploitation agricole est masqué par des plantations à feuillage persistant.

## **ARTICLE A 14**

### **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 15**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

## **ARTICLE A 16**

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend les sous-secteurs suivants :

- **Na** : où la protection est plus forte qu'en zone N ;
- **Nb** : destiné à l'Ecole Normale Supérieure ;
- **Nd** : où s'appliquent les prescriptions de l'arrêté biotope des carrières dites « de la rue jaune » à Puiset ;
- **Nzh** : où les règles sont spécialement prévues pour assurer la préservation des caractéristiques naturelles.

**Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Loing de Château-Landon à Fontainebleau. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents réglementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

La zone est concernée par :

- Une servitude de protection rapprochée de captage d'eau,
- Une servitude de protection de l'aqueduc.
- Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 décembre 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit, consultables en annexe 6.8.

Les dispositions applicables sur ces secteurs sont exposées dans les annexes du présent PLU..

### **ARTICLE N 1** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- toute construction, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2 ;
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées, constituant ou non l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- les constructions et installations soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,



- les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article N 2.
- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 6 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 607, à l'exception :
- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

Dans le secteur Nd :

sont interdites toutes les utilisations du sol non conformes à l'arrêté de biotope du 27 décembre 2000 (document annexé en fin de règlement).

Dans le secteur Nzh :

Toute occupation ou utilisation du sol qui serait incompatible avec la préservation des caractéristiques écologiques du site, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Toute occupation ou utilisation du sol qui ne serait pas autorisée par les dispositions du PPRI en vigueur est interdite. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents règlementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

## **ARTICLE N 2**

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

---

Dans l'ensemble des secteurs :

- les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière ;

Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs ou à des services publics,
- les exhaussements et affouillements du sol directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers des espaces non construits ;
- les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

**Dans l'ensemble des secteurs, hors secteurs Na, Nd et Nz :**

- les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle ne dépasse pas 20% de la construction à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur Nb:**

- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, dans la limite de 25% de la surface de plancher préexistante.
- les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

**Toute occupation ou utilisation du sol devra, le cas échéant, être conforme aux dispositions du PPRI en vigueur. Concernant la prise en compte du risque d'inondation, au regard des inondations observées en 2016 la hauteur des plus hautes eaux connues mentionnée dans les documents réglementaires doit être augmentée de 40 cm pour être appliquée.**

**ARTICLE N 3**

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

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection et civile. Elles sont définies en collaboration avec le gestionnaire de la voirie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la position des accès, à leur configuration ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ARTICLE N 4**

**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

**Dans l'ensemble de la zone :**

***4.1- Alimentation en eau potable***

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

***4.2- Assainissement***

**a) Eaux Usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur. (SPANC).

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) Les eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation d'imperméabilisations ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Des solutions techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront mise en place sur le terrain.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux rives des rus.

**Si et seulement si, pour des raisons d'équipements collectifs et de loisirs, des parc de stationnement devaient être créés, seul un enrobage naturel serait accepté afin de laisser la perméabilisation du terrain naturel.**

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

#### **Rappel :**

**Du fait de l'interdiction de déposer tout déchet quel qu'il soit sur la voie publique, les constructions nouvelles doivent comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.**

Les constructions neuves et l'aménagement à usage d'hébergement ou d'activités d'enseignement et

de recherche devront prévoir la mise en place de colonnes d'apport volontaire enterrées liés à la collecte sélective des différents déchets.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, un local ou aménagement de lieux de stockage commun sera prévu pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Les aires de stockages extérieurs, les locaux à déchets et les aires de retournement devront être conformes aux indications de la notice « déchets urbains » de l'annexe sanitaire intégrée au Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE N 5**

### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE N 6**

### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre de celui-ci.

Dans le secteur Nb:

L'extension des bâtiments existants sera réalisée soit en respectant le même recul que le bâtiment existant, soit avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

## **ARTICLE N 7**

### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

Cette marge de reculement doit être au moins égale à :

- 5 m si la façade en vis-à-vis comporte des vues (ouvertures, balcon, terrasse) ;
- 3 m dans le cas contraire (façade aveugle).

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre de celle-ci.

Dans le secteur Nb:

L'extension de bâtiments qui ne respectent pas les règles de retrait susmentionnées pourra être réalisée en respectant le même recul que le bâtiment existant sauf si des ouvertures sont prévues en façades.

Dans ce cas, l'extension sera implantée en respectant les règles énoncées ci-dessus.

## **ARTICLE N 8**

### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE N 9**

### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10**

### **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur totale de 10 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées :

- lorsque les caractéristiques techniques des constructions imposent une hauteur supérieure, notamment pour des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, sous réserve du respect des dispositions énoncées à l'article 11.
- dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour des raisons liées à des impératifs techniques à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

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

## **ARTICLE N 11**

### **L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation du sol peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Dans l'ensemble de la zone, les dispositions énoncées pourront ne pas être appliquées, partiellement ou en totalité, lorsque le projet a recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liées aux choix d'une démarche relevant de la HQE ou de l'utilisation d'énergie renouvelable et lorsque l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural du projet a été particulièrement étudié (ex : toitures et parements extérieurs).*

#### Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

#### Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et

plastique, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Les couleurs des matériaux de parement doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les couleurs vives sont interdites. Voir nuancier.

### Clôtures

Les clôtures doivent être perméables afin de permettre le passage de la petite faune et de ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

Elles doivent être constituées de grillage ou barreaudage métallique d'une hauteur maximale de 2 m pourront être, doublées de plantations composées d'essences locales.

Des clôtures plus élevées sont admises lorsqu'elles sont destinées à la protection des installations ou justifiées par des raisons de sécurité.

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

### Patrimoine bâti et paysager protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

## **ARTICLE N 12**

### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13**

### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenues ou remplacées en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

Pour les sites à protéger identifiés au plan de zonage :

Règlement

Les boisements doivent être maintenus. Toutefois, le défrichement est autorisé sous réserve d'être nécessaire à la préservation ou à l'amélioration des qualités écologiques du site.

Toute nouvelle plantation doit être constituée d'essence locale choisie de façon à participer aux qualités écologiques du site.

---

**ARTICLE N 14**  
**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

---

**ARTICLE N 15**  
**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

---

**ARTICLE N 16**  
**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

# **ANNEXES**

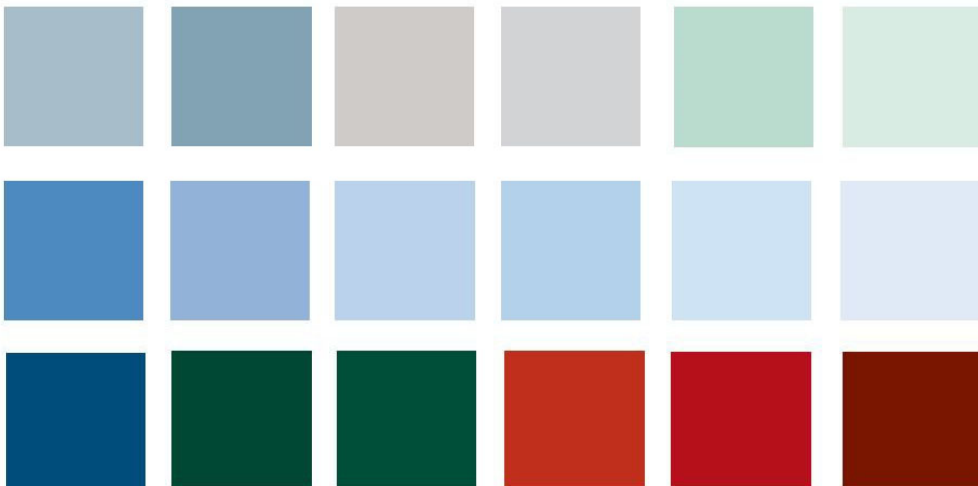


## NUANCIER

### *Les enduits*



### *Les menuiseries*



CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS - Tél. : 01 64 03 30 62 - fax : 01 64 03 61 78 - email : caue77@wanadoo.fr

## PLANTATIONS D'ESSENCES INDIGENES

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique

La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

*Acer pseudoplatanus* (érable sycomore)

*Alnus glutinosa* (aulne glutineux)

*Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)

*Corylus avellana* (coudrier / noisetier)

*Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)

*Fraxinus excelsior* (frêne commun)

*Prunus avium* (merisier)

*Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)

*Salix alba* (saule blanc)

*Salix caprea* (saule marsault)

*Salix cinerea* (saule cendré)

*Salix purpurea* (saule pourpre)

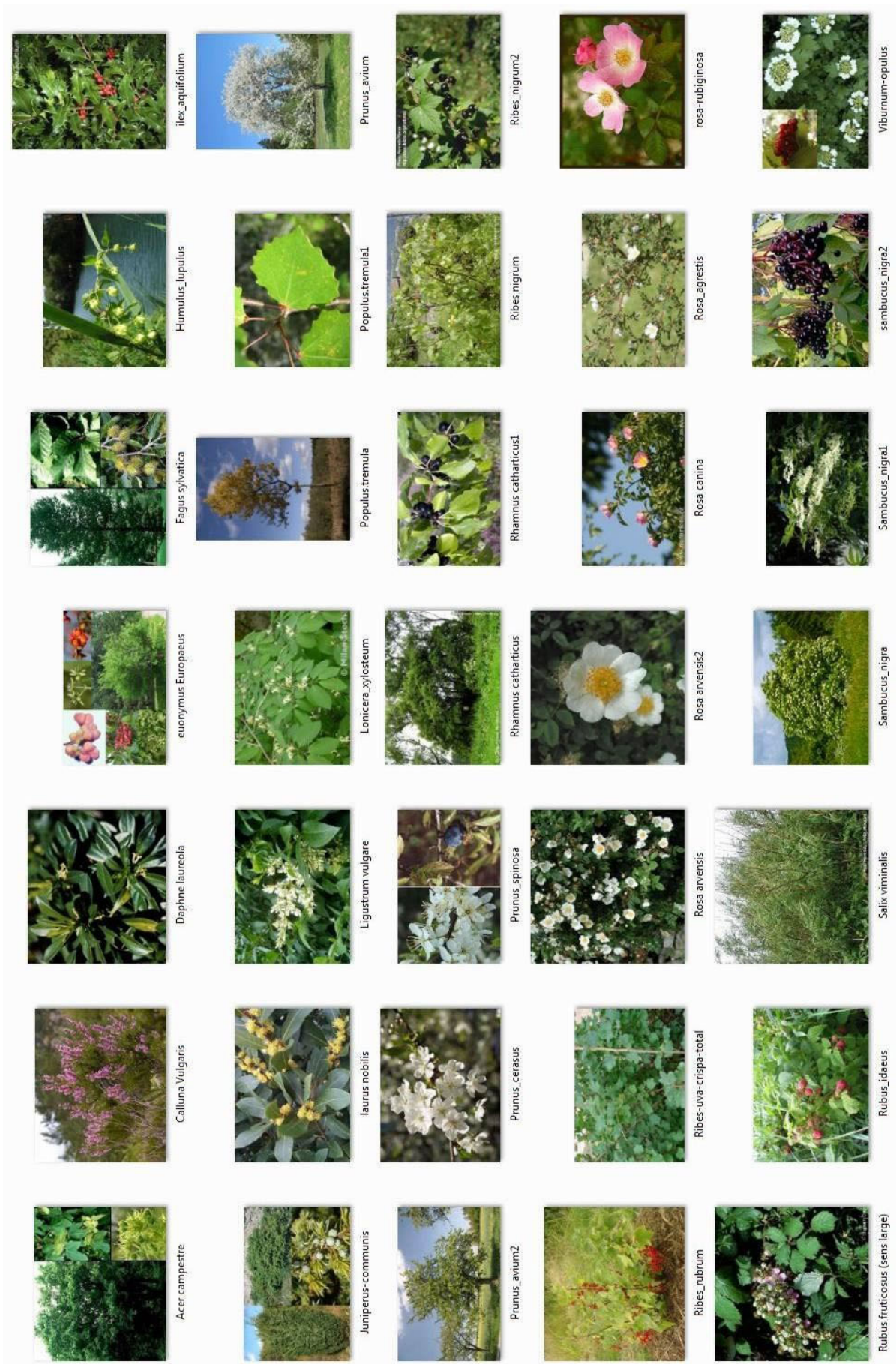
*Sambucus nigra* (sureau noir)

*Sambucus nigra* (sureau à grappes)

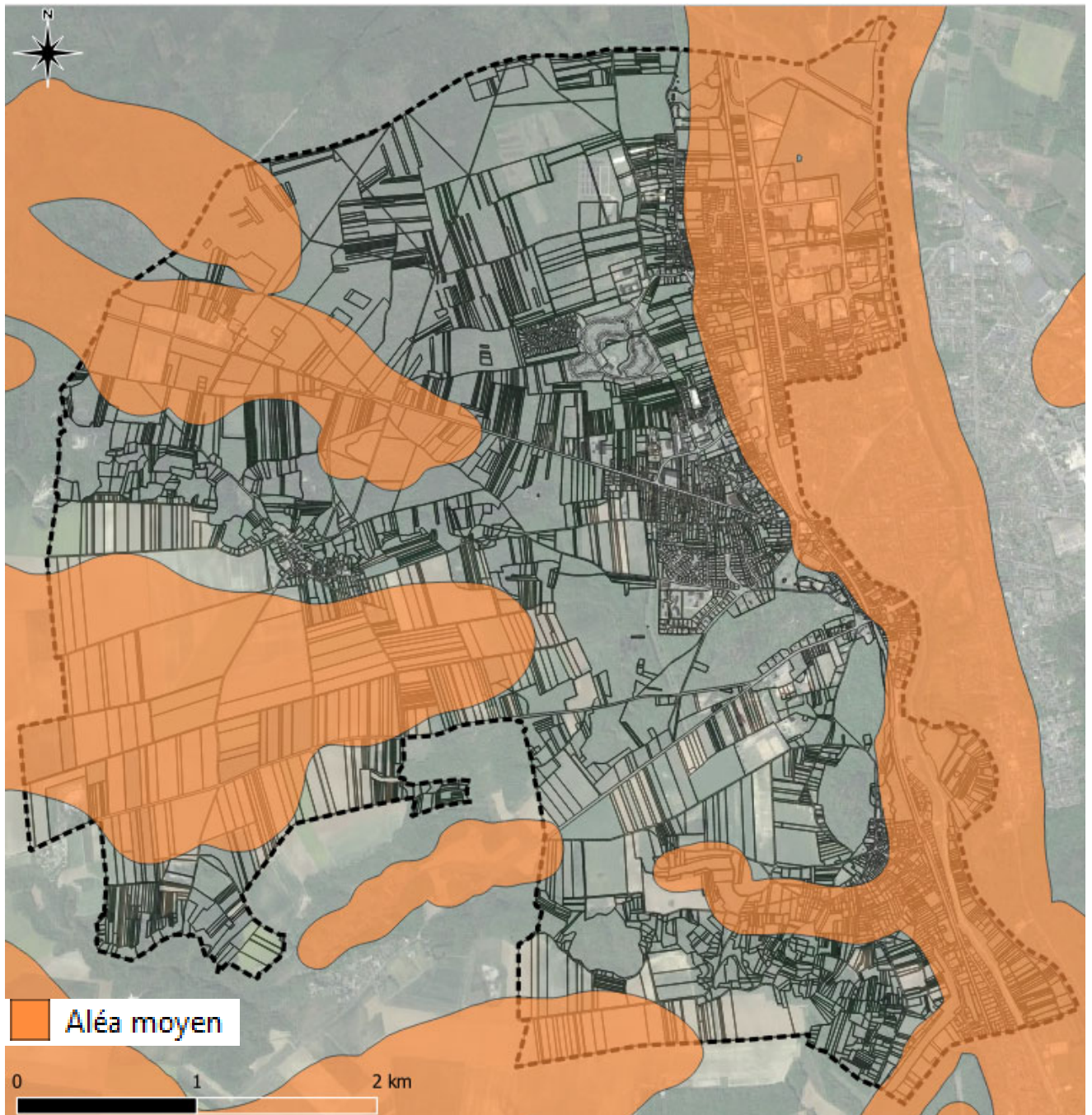
*Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)

*Viburnum opulus* (viorne obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	couleur fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VI	non	blanc
Daphné Laureole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discret
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1,5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseillier rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VI/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VI	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troëne vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	VI/VIII	non	crème
Viome obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc



## CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX : LA RÉGLEMENTATION ET LES BONNES PRATIQUES



Carte des risques de retrait-gonflement des argiles - Source : Géorisques - BRGM - 2019