

PLU

Plan Local d'Urbanisme

4.1

REGLEMENT DE ZONES



Document approuvé par le Conseil Municipal du 10 septembre 2018,
complété suite au contrôle de légalité

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES **2**

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **9**

Zone UA 10

Zone UB 23

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **38**

Zone 1AU 39

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **47**

Zone A 48

Zone N 54

TITRE 5 : ANNEXES AU REGLEMENT **60**

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint Cyr sous Dourdan (Essonne).

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U. Il s'agit des zones suivantes : UA, UBa et UBb ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice 1AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 152-2, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Article 3 : Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

Article 4 : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein du secteur 1AU, identifié aux plans de zonages, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Article 5 : Les emplacements réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 5 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



Trame Emplacement Réservé

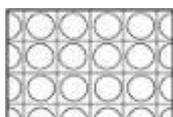
En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

Article 6 : Les Espaces Boisés Classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L 113.2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Article 7 : Zones soumises à risques d'inondations

Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Rémarde a été prescrit par arrêté préfectoral n°2000/DDE/STEPE/0300 du 19 décembre 2000

Le fond de vallée, les prairies ainsi que les zones humides constituent des zones naturelles d'expansion des crues. Ces milieux doivent être préservés de toute urbanisation ou de modifications (remblaiement, imperméabilisation) qui seraient de nature à augmenter le risque inondation.

La connaissance du risque inondation sur la commune peut être complétée par :

- des études d'atlas hydro-géomorphologiques réalisées dans le cadre de la continuité écologique des cours d'eau,
- des limites de crues historiques connues (repères de crue),
- des arrêtés de reconnaissance catastrophe naturelle ont été pris sur la commune en 1983, 1986, 1999 et 2000.

Il convient, avant de délivrer les permis de construire, de vérifier s'il n'y a pas lieu d'appliquer l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en fonction de la connaissance des risques d'inondation dans les secteurs concernés.

Dans le respect de l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra mettre en œuvre des dispositions de prévention adaptées au regard des risques d'inondation connus, par débordement de réseaux, par ruissellement ou par remontée de nappes (<http://www.inondationsnappes.fr/>).

Enfin, le SAGE Orge-Yvette exige la mise en œuvre d'études systématiques visant le rejet zéro, de rétention des eaux à la parcelle, et de limitation des débits de fuite autorisés. Il est dès lors nécessaire que la commune transcrive explicitement cette exigence dans le PLU.

Dans le PLU de Saint-Cyr-sous-Dourdan, la zone inondable est une zone non-aedificandi.

La **Zone Non Aedificandi en bordure de rivière**, identifiée sur les plans de zonage, se mesure à partir du haut de berge.

Les abris de jardin en bois de 5m² maximum, pourront s'implanter dans les **Zones Non Aedificandi** identifiées sur les plans de zonage (que ce soit en bordure de rivière ou en bordure de routes départementales).

Article 8 : Zones humides

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

En cas de zone humide avérée (enveloppe rouge, telle que définie en annexe du PLU), tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits en zone humide avérée :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article 9 : Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article 10 : Zones de bruit le long des voies routières

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Sur la commune, sont applicables les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental : **la RD 838 est classée en catégorie 5 à partir de la RD 27 jusqu'à la limite de la commune avec la limite de la commune de Dourdan.**

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée.

En annexe du PLU, est reporté le périmètre des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de l'infrastructure classée.

Article 11 : Règles nationales applicables en matière de stationnement

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Article 12 : Réglementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

Article 13 : Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.

Article 14 : Démolitions, clôtures

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur tout le territoire communal.

Les **clôtures** sont soumises à Déclaration Préalable ou incluses dans la demande de permis de construire.

Article 15 : Réglementation diverse

Les **fenêtres de toits** sont interdites sur les garages et annexes.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder 30 centimètres par rapport au terrain naturel, mesuré au plus haut de l'emprise de la construction.

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

Article 16 : Bandes inconstructibles

Ponctuellement, des bandes d'inconstructibilité ont été instaurées dans le PLU et reportées sur le document graphique :

- Bande d'inconstructibilité de 15 mètres par rapport à l'alignement notamment le long de la RD 27 et la RD 838 : ces zones non aedificandi ont été mises en place afin d'éviter une trop importante densification urbaine à ces endroits (éviter la multiplicité des piquages, prendre en compte le manque de visibilité...), souvent dangereux du fait des trafics importants sur ces voies.
- Bande d'inconstructibilité de 15 mètres par rapport à la rivière, pour prendre en compte les problématiques de crues.
- Bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre de l'allée plantée menant au château, afin de la préserver.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Zones du Centre Bourg, des cœurs de hameaux : habitat ancien

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf lorsqu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés ;
- Les antennes relais et radiophonie mobile, quelle que soit leur hauteur ;
- Toutes constructions ou installations engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Par ailleurs, dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, toute nouvelle construction est interdite, sauf les abris de jardin en bois de 5m² maximum.

Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- La reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée pendant dix ans.
- Les installations classées soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; notamment boulangerie, laverie, etc.,.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Les équipements et locaux techniques (transformateurs, gaz, téléphonie,...).
- Les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable ou incluses dans la demande de permis de construire.

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel, l'équipement de circuits électriques avec coupes-circuit.

Dans le cadre de projets d'urbanisation contraints par des sites BASIAS, la compatibilité de l'état des sols avec l'usage projeté devra être vérifiée.

Ponctuellement, des bandes d'inconstructibilité ont été instaurées dans le PLU et reportées sur le document graphique :

- Bande d'inconstructibilité de 15 mètres par rapport à la rivière, pour prendre en compte les problématiques de crues.
- Bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre de l'allée plantée menant au château, afin de la préserver.

Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et supportant des charges de véhicules de secours tel que définis dans la fiche technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

2. Voirie à créer

Au-delà de 5 logements, l'emprise de cette voie sera de 8 mètres minimum, avec une chaussée aménagée de 5 mètres et de 2 trottoirs.

Lorsque la voie dessert entre 3 et 5 logements, l'emprise sera de 6,5 mètres minimum, avec une chaussée aménagée de 5 mètres et d'un trottoir de 1,5 mètre.

Si la voie ne dessert que 2 logements, elle sera de 5 mètres minimum.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS (voir normes minimales en annexe du présent règlement).

Les caractéristiques (aménagement, forme, structure) des voies nouvelles desservant au-delà de 2 lots doivent permettre de les intégrer, à terme, dans le domaine public.

Les voies nouvelles en sens unique pourront avoir une largeur de chaussée de 4 mètres.

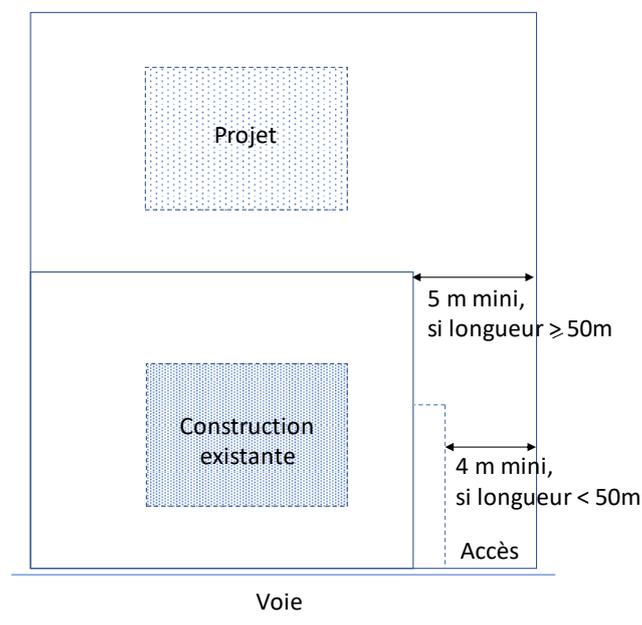
3. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

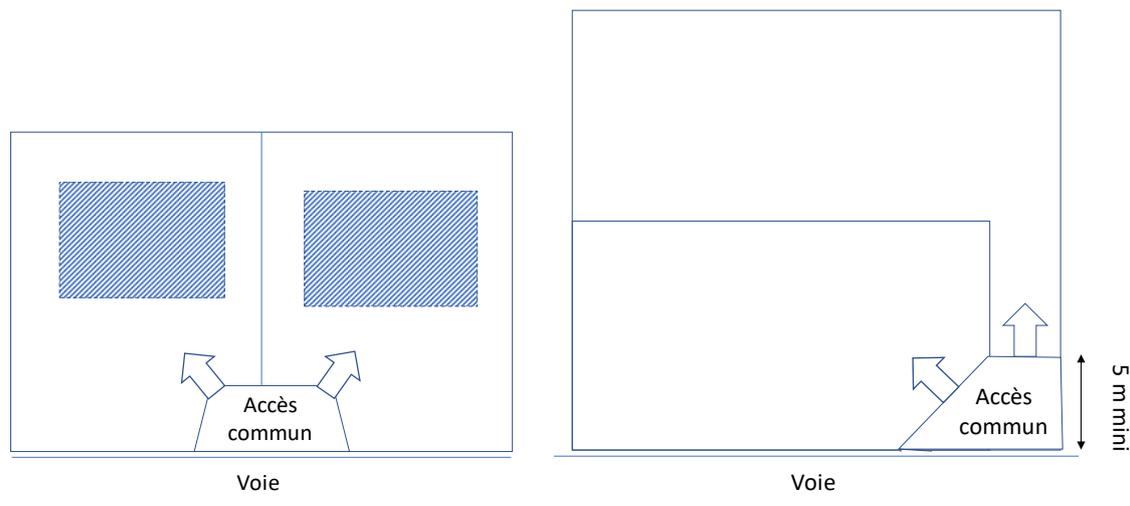
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès, créés suite à une division parcellaire, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, avec une largeur minimale constante de 4 mètres.

Pour les accès d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres, ces derniers doivent avoir une largeur constante supérieure ou égale à 5 mètres.



Les accès créés consécutifs à une division parcellaire créant 2 lots à bâtir devront être mutualisés.



Le permis de construire peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.
Le nombre d'accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article UA-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

B. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet

sera la règle (notion de zéro rejet). Si l'infiltration n'est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment).

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports fluviaux (afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau).

Les eaux de ruissellement résiduelles pourront se rejeter dans le réseau public qu'après dépollution ((exemple : séparateur à hydrocarbure, débourbeur).

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Electricité – Gaz – Téléphone

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain (sauf contraintes particulières).

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les réseaux en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute création de plus de 2 logements, il sera prévu sur le terrain un emplacement ou un local pour conteneurs à ordures, adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ces locaux et emplacements ne seront pas soumis aux dispositions de l'article 6 du présent règlement.

5. Défense incendie

Les débits, le nombre et la répartition des poteaux d'incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et son guide technique en fonction des bâtiments et de leur classement.

Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

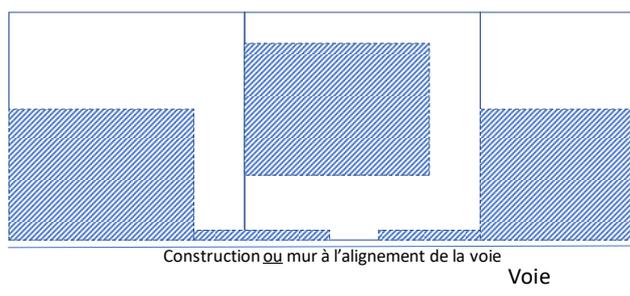
Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).

Les limites des sentes piétonnes répertoriées dans l'état de reconnaissance des chemins ruraux de 1891 sont assimilées à des limites séparatives et relèvent de l'article 7 du présent règlement.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs ou par les deux.



Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles de prospects. Elles pourront être réalisées dans le prolongement de l'existant dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues sur la propriété voisine.

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

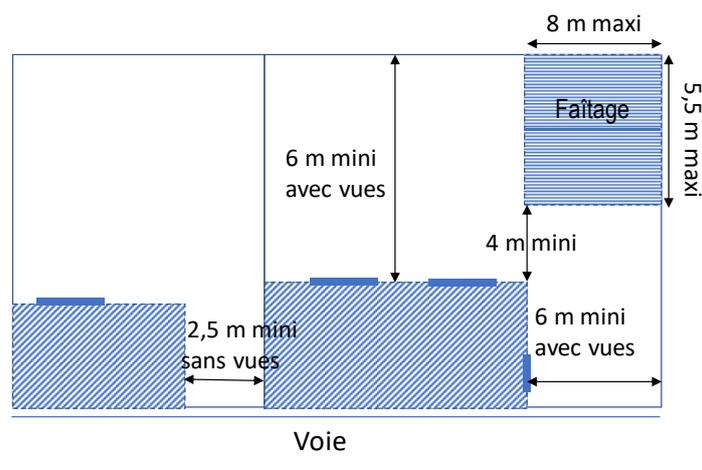
La construction principale peut être implantée **sur une seule limite séparative, par l'un des pignons.**

Les bâtiments annexes et abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative. La construction ne peut excéder 5,5 mètres sur la limite séparative.

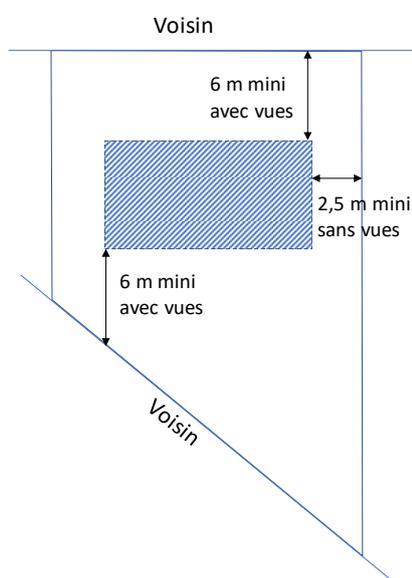
En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 2,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.

Les bâtiments annexes et abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative. La construction ne peut excéder 5,50 m en pignon sur la limite séparative.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.



Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

EXEMPTIONS :

- Pendant 10 ans après la date du sinistre, la reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles de prospects. Elles pourront être réalisées dans le prolongement de l'existant dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues sur la propriété voisine.

Nota : Les limites des sentes piétonnes répertoriées dans l'état de reconnaissance des chemins ruraux de 1891 sont assimilées à des limites séparatives.

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

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

EXEMPTIONS :

- Pendant 10 ans après la date du sinistre, la reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

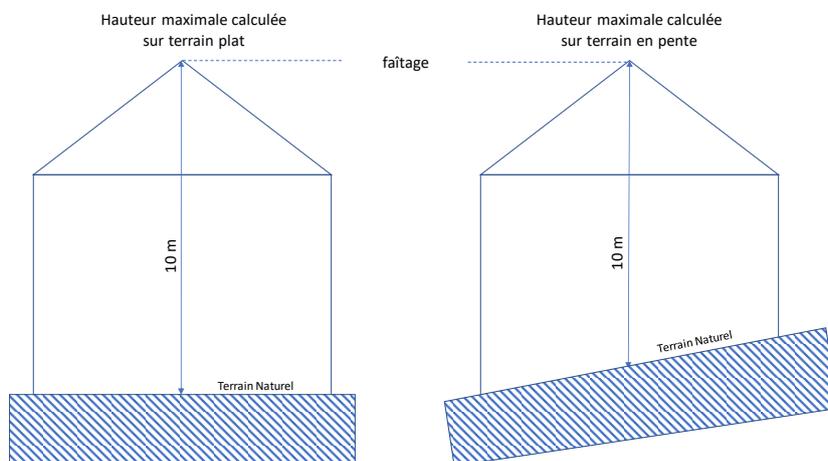
Article UA-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à **10 mètres au faîtage** (R+1+C).

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage.

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

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra pas excéder 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération remet en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Champ d'application

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UA -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Pour les constructions principales, le sens du faîtage principal des toitures doit être parallèle à la voirie publique.

Les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal (une pente inférieure est possible pour les vérandas, les auvents et les abris de jardins en bois). Les toits terrasse sont interdits.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule). L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les cheminées couleur inox sont interdites. Elles devront être traitées avec les mêmes matériaux, le même aspect et les mêmes couleurs que la construction.

Les fenêtres de toits sont interdites sur les garages et annexes.

Les toitures des extensions devront être identiques à la toiture du bâtiment principal.

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

Matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :

- soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
- soit des matériaux revêtus d'un enduit.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.

Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés. La pierre apparente est acceptée. Les menuiseries seront de couleur uniforme.

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.

L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.

Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction. Elles seront plus hautes que larges (sauf pour les baies).

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Clôtures

La suppression des murs anciens est interdite.

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en oeuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.

Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.

Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale, inscrites au guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) afin de favoriser la sélection d'espèces végétales faiblement allergisantes notamment à proximité d'établissement accueillant des populations « sensibles » (écoles) et limiter la plantation de chênes (chenilles processionnaires).

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public, les clôtures doivent être constituées, sauf contraintes particulières :

- soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 1,80 mètre surmonté d'un chaperon.
- soit par un muret de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie vive taillée, de 2 mètres maximum.

Antennes et divers

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En cas d'opération comportant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée. Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

Article UA-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux, de changement de destination ou de création de logements supplémentaires, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Les places commandées sont interdites.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :A. Habitat

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure à 40m².
 - Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher comprise entre 40m² et 100m² inclus.
 - Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100m².
- 1 place visiteur par multiple de 2 logements, arrondi au nombre supérieur.

B. Activités

- A usage de bureau : 1 place non couverte pour une surface de plancher inférieure à 30 m².
- A usage commercial : 2 places non couvertes pour une surface de plancher inférieure à 30 m² ou de service.

NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Article UA-13 : Espaces libres et plantations**Obligation de planter :**

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 20% de la surface non bâtie.

Dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, les clôtures devront être conçues de manière perméable, afin de faciliter en cas de crues la gestion des eaux.

Article UA-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, sauf sur les bâtiments inventoriés par la Commune comme remarquables et indiqués sur les plans de zonage, ainsi que sur les demandes recevant un avis défavorable de l'ABF.

L'installation de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables devra être réalisée de manière à prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UA-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dispositions applicables à la zone UB

Zones d’habitat à dominante pavillonnaire

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions sont interdites dans la zone inondable repérée au règlement graphique ;
- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les nouvelles constructions à usage commercial et activités de service ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf lorsqu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés ;
- Les antennes relais et radiophonie mobile, quelle que soit leur hauteur ;
- Toutes constructions ou installations engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- La reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée pendant dix ans.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Les équipements et locaux techniques (transformateurs, gaz, téléphonie,...).
- Les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable ou incluses dans la demande de permis de construire.

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel, l'équipement de circuits électriques avec coupes-circuit.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Dans le cadre de projets d'urbanisation contraints par des sites BASIAS, la compatibilité de l'état des sols avec l'usage projeté devra être vérifiée.

Par ailleurs, dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, toute nouvelle construction est interdite, sauf les abris de jardin en bois de 5m² maximum.

Ponctuellement, des bandes d'inconstructibilité ont été instaurées dans le PLU et reportées sur le document graphique :

- Bande d'inconstructibilité de 15 mètres par rapport à l'alignement notamment le long de la RD 27 et la RD 838 : ces zones non aedificandi ont été mises en place afin d'éviter une trop importante densification urbaine à ces endroits (éviter la multiplicité des piquages, prendre en compte le manque de visibilité...), souvent dangereux du fait des trafics importants sur ces voies.
- Bande d'inconstructibilité de 15 mètres par rapport à la rivière, pour prendre en compte les problématiques de crues.
- Bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre de l'allée plantée menant au château, afin de la préserver.

Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et supportant des charges de véhicules de secours tel que définis dans la fiche technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

2. Voirie à créer

Au-delà de 5 logements, l'emprise de cette voie sera de 8 mètres minimum, avec une chaussée aménagée de 5 mètres et de 2 trottoirs.

Lorsque la voie dessert entre 3 et 5 logements, l'emprise sera de 6,5 mètres minimum, avec une chaussée aménagée de 5 mètres et d'un trottoir de 1,5 mètre.

Si la voie ne dessert que 2 logements, elle sera de 5 mètres minimum.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS (voir normes minimales en annexe du présent règlement).

Les caractéristiques (aménagement, forme, structure) des voies nouvelles desservant au-delà de 2 lots doivent permettre de les intégrer, à terme, dans le domaine public.

Les voies nouvelles en sens unique pourront avoir une largeur de chaussée de 4 mètres.

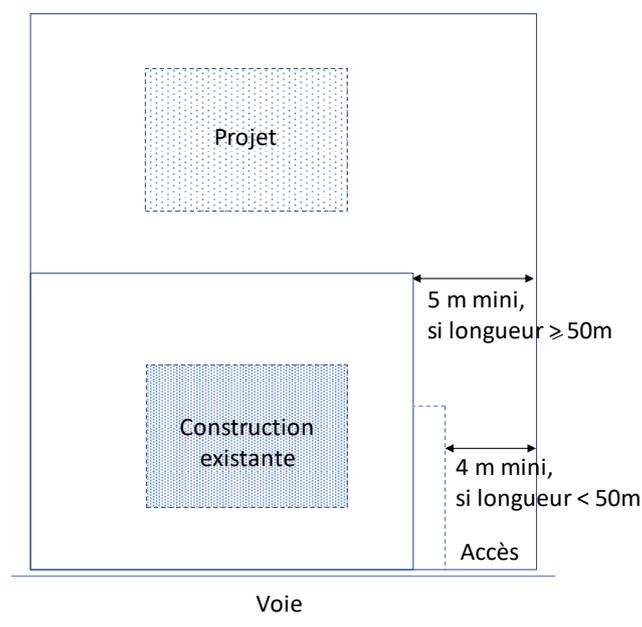
3. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

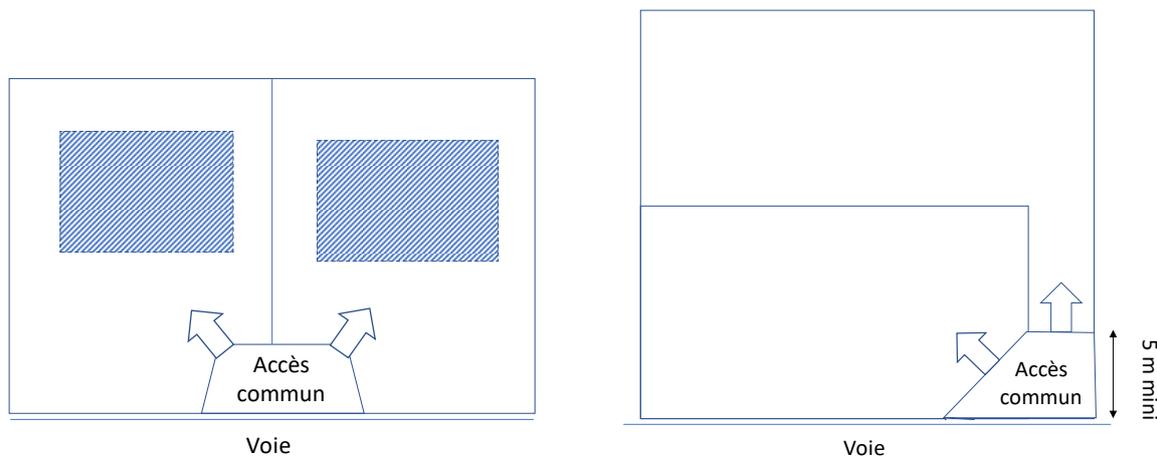
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès, créés suite à une division parcellaire, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, avec une largeur minimale constante de 4 mètres.

Pour les accès créés suite à une division parcellaire, d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres, ces derniers doivent avoir une largeur constante supérieure ou égale à 5 mètres.



Les accès créés consécutifs à une division parcellaire desservant 2 lots à bâtir devront être mutualisés.



Le permis de construire peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre d'accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article UB-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

B. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet sera la règle (notion de zéro rejet). Si l'infiltration n'est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment).

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports fluviaux (afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau).

Les eaux de ruissellement résiduelles pourront se rejeter dans le réseau public qu'après dépollution ((exemple : séparateur à hydrocarbure, débourbeur).

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Electricité – Gaz – Téléphone

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain (sauf contraintes particulières).

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les réseaux en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute création de plus de 2 logements, il sera prévu sur le terrain un emplacement ou un local pour conteneurs à ordures, adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ces locaux et emplacements ne seront pas soumis aux dispositions de l'article 6 du présent règlement.

5. Défense incendie

Les débits, le nombre et la répartition des poteaux d'incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et son guide technique en fonction des bâtiments et de leur classement.

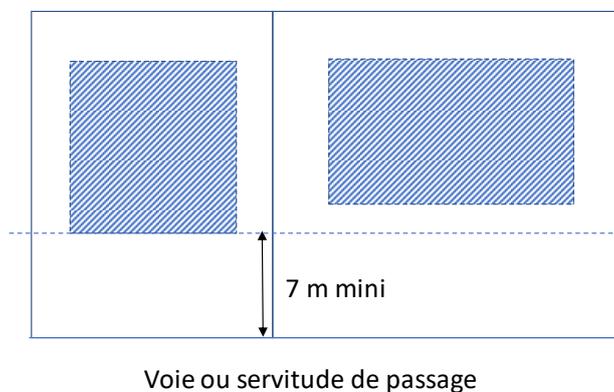
Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à **au moins 7 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc), et à au moins 4 mètres

des sentes piétonnes existantes répertoriées dans l'état de reconnaissance des chemins ruraux de 1891. Leurs limites sont assimilées à des limites séparatives et relèvent de l'article 7 du présent règlement.



Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux et emplacements pour conteneurs à ordures (tri sélectif).
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles de prospects. Elles pourront être réalisées dans le prolongement de l'existant dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues sur la propriété voisine.

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

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

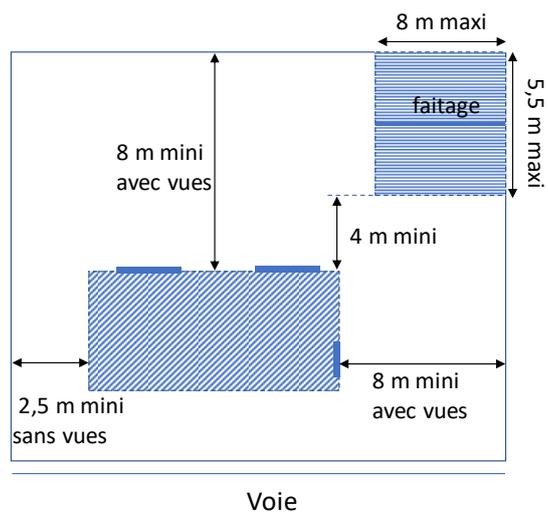
En UBa :

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**, avec :

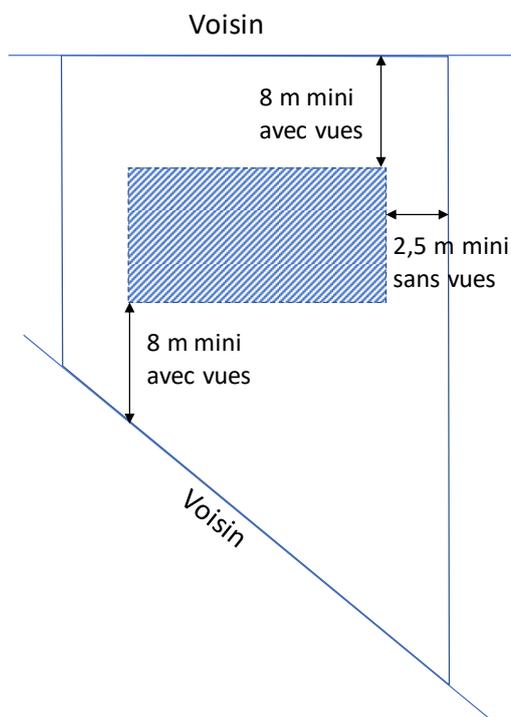
- **au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 2,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugle.

Les bâtiments annexes et abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative. La construction ne peut excéder 5,5 mètres sur la limite séparative.

Les piscines non couvertes sont implantées à 4 mètres minimum des limites.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.



EXEMPTIONS :

- Pendant 10 ans, la reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles de prospects. Elles pourront être réalisées dans le prolongement de l'existant dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues sur la propriété voisine.

Nota : Les limites des sentes piétonnes répertoriées dans l'état de reconnaissance des chemins ruraux de 1891 sont assimilées à des limites séparatives.

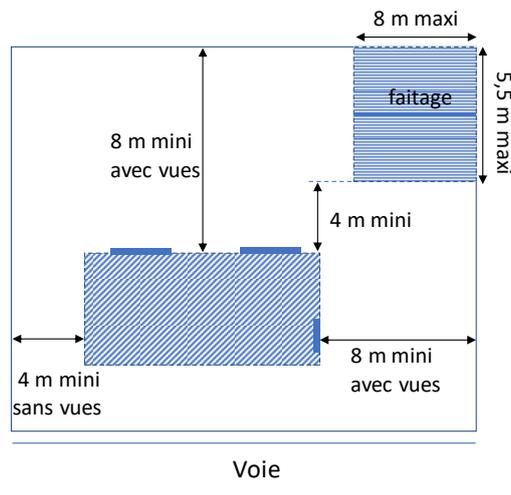
En UBb :

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**, avec :

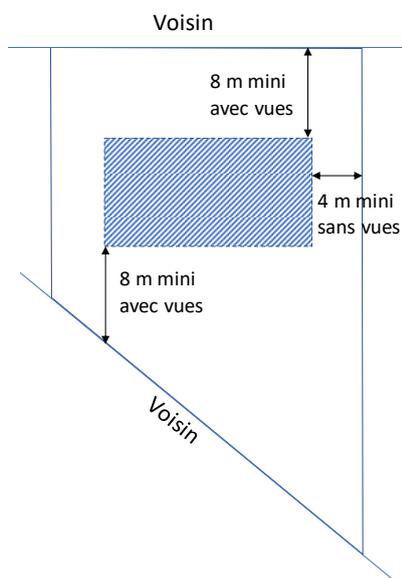
- **au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 4 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugle.

Les bâtiments annexes et abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative. La construction ne peut excéder 5,5 mètres sur la limite séparative.

Les piscines non couvertes sont implantées à 4 mètres minimum des limites.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.



EXEMPTIONS :

- Pendant 10 ans après la date du sinistre, la reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles de prospects. Elles pourront être réalisées dans le prolongement de l'existant dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues sur la propriété voisine.

Nota : Les limites des sentes piétonnes répertoriées dans l'état de reconnaissance des chemins ruraux de 1891 sont assimilées à des limites séparatives.

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

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

EXEMPTIONS :

- Pendant 10 ans après la date du sinistre, la reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB-9 : Emprise au sol.

En UBa :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

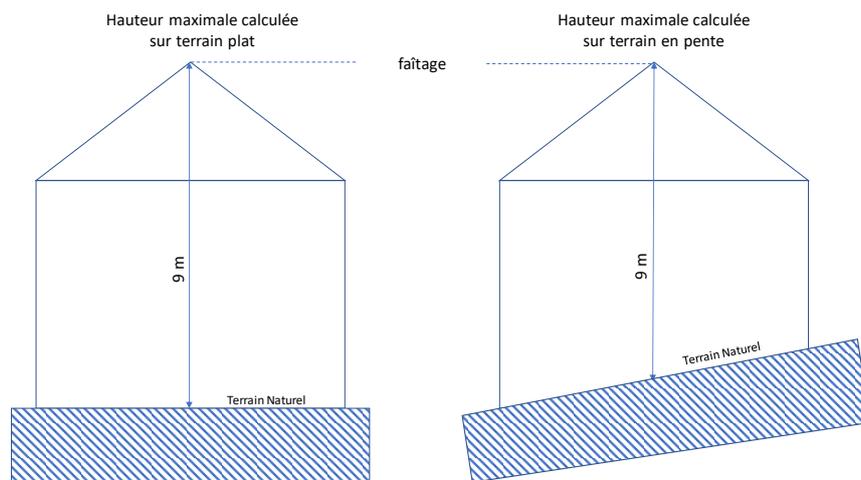
En UBb :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à **9 mètres au faîtage**. Les toits terrasse sont interdits.

En UBa :

La construction principale pourra être composée de R+1+C.

En UBb :

La construction principale pourra être composée de R+C.

En UBa et UBb :

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra pas excéder 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

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

Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

La longueur de la façade de la construction devra être supérieure à la hauteur mesurée au faîtage.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération remet en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie.

Champ d'application

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UB -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Pour les constructions principales, le sens du faîtage principal des toitures doit être parallèle à la voirie publique.

Les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal (une pente inférieure est possible pour les vérandas, auvents et abris de jardin en bois). Les toits terrasses sont interdits.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule). L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les cheminées couleur inox sont interdites. Elles devront être traitées avec les mêmes matériaux, le même aspect et les mêmes couleurs que la construction.

Les fenêtres de toits sont interdites sur les garages et annexes.

Les toitures des extensions devront être identiques à la toiture du bâtiment principal.

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

Les matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :

- soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
- soit des matériaux revêtus d'un enduit.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.

Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.

Les menuiseries seront de couleur uniforme.

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.

L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.

Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction. Elles seront plus hautes que larges (sauf pour les baies).

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

Clôtures

La suppression des murs anciens est interdite.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Les clôtures sur voies sont limitées à 1,80 mètre de hauteur.

Les clôtures entre lots ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres ; elles pourront être doublées d'une haie, taillées à 2 mètres maximum.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.

Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale, inscrites au guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) afin de favoriser la sélection d'espèces végétales faiblement allergisantes notamment à proximité d'établissement accueillant des populations « sensibles » (écoles) et limiter la plantation de chênes (chenilles processionnaires).

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Antennes et divers

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En cas d'opération comportant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée.

Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

Article UB-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux, de changement de destination ou de création de logements supplémentaires, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Les places commandées sont interdites.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

A. Habitat individuelle

- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 100m², dont 1 place obligatoirement close et couverte (en sous-sol ou garage).

- Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100m², dont 1 place intégrée à la construction principale.

A cela s'ajoute 1 place visiteur, hors clôture, par multiple de 2 logements, arrondi au nombre supérieur.

B. Habitat collectif

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure à 40m².

- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher comprise entre 40m² et 100m² inclus.

- Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100m².

A cela s'ajoute 1 place visiteur, par multiple de 2 logements, arrondi au nombre supérieur.

C. Bureau et commerce

1 place non couverte pour une surface de plancher inférieure à 20 m².

NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Article UB-13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 25% de la surface non bâtie.

Dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, les clôtures devront être conçues de manière perméable, afin de faciliter en cas de crues la gestion des eaux.

Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, sauf sur les bâtiments inventoriés par la Commune comme remarquables et indiqués sur les plans de zonage ainsi que les demandes recevant un avis défavorable de l'ABF.

L'installation de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables devra être réalisée de manière à prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AU

Zone d'extension urbaine, dans le cadre d'opération d'ensemble

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée qui a vocation à être urbanisée et ainsi à accueillir les extensions futures du bourg. Elle peut être urbanisée sous forme d'une opération s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Les constructions à usage d'habitation isolée, à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole.

Les lotissements à usage d'activités.

Les installations classées.

Les terrains de caravanes et de camping.

Les caravanes isolées.

Les carrières.

Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre **d'une** opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Dans le cadre des opérations de lotissements ou d'habitat groupé les constructions à usage de bureaux et de services compatibles avec le caractère urbain de la zone.

Les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages et constructions destinés à un service public ainsi que les équipements, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d’alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

En raison d’une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l’arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l’environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l’article L.214-1 du code de l’environnement, d’affirmer ou d’infirmer la présence de zone humide au titre de l’arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l’eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d’évitement) ;
- chercher à réduire l’impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s’il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Pour se prémunir du risque d’inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel, l’équipement de circuits électriques avec coupes-circuit.

Ponctuellement, des bandes d’inconstructibilité ont été instaurées dans le PLU et reportées sur le document graphique :

- Bande d’inconstructibilité de 15 mètres par rapport à l’alignement notamment le long de la RD 27 et la RD 838 : ces zones non aedificandi ont été mises en place afin d’éviter une trop importante densification urbaine à ces endroits (éviter la multiplicité des piquages, prendre en compte le manque de visibilité...), souvent dangereux du fait des trafics importants sur ces voies.

Article 1AU3 – Accès et voirie

1. Accès

Sous réserve du respect des Orientations d’Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d’un aménagement d’ensemble.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, etc...Ils doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie ou ramassage des ordures.

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

Toutes les voies créées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS.

Leur création 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 voirie publique.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement :

a) Eaux usées : Les effluents doivent être évacués au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b) Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet sera la règle (notion de zéro rejet). Si l'infiltration n'est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment).

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports fluviaux (afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau).

Les eaux de ruissellement résiduelles pourront se rejeter dans le réseau public qu'après dépollution ((exemple : séparateur à hydrocarbure, débourbeur).

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunications :

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

4.5. Défense incendie

Les débits, le nombre et la répartition des poteaux d'incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et son guide technique en fonction des bâtiments et de leur classement.

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées dans une bande comprise **entre l'alignement (ou des limites de servitudes de passage) et une distance de 5 mètres par rapport à ce dernier.**

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées **soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des deux limites séparatives.**

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 8 m** lorsque la façade comporte des baies,
- **au moins 3 m** en cas de façade aveugle.

Les bâtiments annexes et abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative. La construction ne peut excéder 5,5 mètres sur la limite séparative.

EXEMPTIONS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

Article 1AU9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **9 mètres au faitage**. Les toitures terrasse sont interdites.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faitage.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra pas excéder 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

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

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération remet en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Le sens du faitage principal des toitures doit être parallèle à la voirie publique.

Les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal (une pente inférieure est possible pour les vérandas et auvents). Les toitures terrasse sont interdites.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule). L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les cheminées couleur inox sont interdites. Les cheminées devront être traitées avec les mêmes matériaux, le même aspect et les mêmes couleurs que la construction.

Les toitures des extensions devront être identiques à la toiture du bâtiment principal.

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

Les matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :

- soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
- soit des matériaux revêtus d'un enduit.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.

Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.

Les menuiseries seront de couleur uniforme.

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.

L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.

Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction. Elles seront plus hautes que larges (sauf pour les baies).

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

Clôtures

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,80 mètres ; elles pourront être doublées d'une haie, taillées à 2 mètres maximum.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.

Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale, inscrites au guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) afin de favoriser la sélection d'espèces végétales faiblement allergisantes notamment à proximité d'établissement accueillant des populations « sensibles » (écoles) et limiter la plantation de chênes (chenilles processionnaires).

Antennes et divers

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En cas d'opération comportant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée. Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

- A. Habitat* Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².
 Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m², dont 1 place intégrée à la construction.

B. Equipements publics

Le nombre de places motorisés et non motorisés correspondra aux besoins des équipements en dehors des voies publiques.

NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Article 1AU13 : Espaces libres et plantations

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Obligation de planter :

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 25% de la surface non bâtie.

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AU15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les autres matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article 1AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone A

Zones agricoles

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

SONT INTERDITS :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, non mentionnées à l'article A2.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les murs de clôtures.
- La création de voies et passages privés, en vue de desservir des lots à bâtir situés en zones U au PLU.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques, s'ils ne sont pas intégrés dans les toitures.
- La démolition des bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial, en bon état de conservation.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Toutes constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et situés privilégiement en continuité du bâti existant.
- Les clôtures composées de grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres et clôtures pour animaux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les centres équestres et leurs dépendances, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante (10% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 25 m²).

Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel, l'équipement de circuits électriques avec coupes-circuit.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code

de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

En cas de zone humide avérée (enveloppe rouge, telle que définie en annexe du PLU), tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits en zone humide avérée :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Comme il est indiqué au SDRIF, les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées à l'intérieur de la marge des 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus 100 hectares, et matérialisée au document graphique.

Par ailleurs, dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, toute nouvelle construction est interdite.

Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

2. Voirie

- Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.
- Leur création 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 voirie publique communale.

Article A-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2. Assainissement

A. Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).

- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

B. Eaux pluviales

- Les rejets dans le réseau public est interdit. L'infiltration à la parcelle est obligatoire, notamment par des dispositifs techniques adaptés.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4. EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, conformément aux règles en vigueur. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Article A-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction sera implantée à au moins **15 mètres de l'alignement en bordure des voies.**

Les extensions des constructions existantes sont autorisées en continuité de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

EXEMPTIONS :

La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.

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

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à **8 mètres.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 8 mètres.

Article A-9 : Emprise au sol.

Non réglementé

Article A-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur de toute construction admise est mesurée **depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faitage.**

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

La hauteur maximale admise pour les constructions est de 12 mètres.

Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement 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 environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux de construction seront simples, d'aspect non réfléchissant, de teintes atténuées accordées à l'environnement.

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Les clôtures seront composées de grillage sur poteaux d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Article A-12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A-13 : Espaces libres et plantations

Espaces libres et plantations

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, les clôtures devront être conçues de manière perméable, afin de faciliter en cas de crues la gestion des eaux.

Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article A-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article A-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

Dispositions applicables à la zone N

Zones naturelles

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

SONT INTERDITS :

- Toutes constructions et installations nouvelles à usage d'habitation, industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services.
- Les entrepôts.
- Les constructions à vocation agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements de sols ; les constructions autorisées devant respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels.
- Les voies et passages privés créés en vue de desservir des lots à bâtir, en zones U au PLU.
- La transformation de locaux existants en logements.

Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS :

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- **L'extension limitée des constructions à vocation d'habitation, dans les limites de 10 % de leur surface de plancher existante à l'approbation du PLU (dans la limite de 20 m²), conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme.**
- La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires. Ces aménagements doivent être d'intérêt collectif et doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

En cas de zone humide avérée (enveloppe rouge, telle que définie en annexe du PLU), tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits en zone humide avérée :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Par ailleurs, dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, toute nouvelle construction est interdite, sauf les abris de jardin en bois de 5m² maximum.

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

Article N-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2. Assainissement

A. Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.

B. Eaux pluviales

- Les rejets dans le réseau public est interdit. L'infiltration à la parcelle est obligatoire, notamment par des dispositifs techniques adaptés.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article N-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou aux emprises publiques, avec un retrait minimum de 7 mètres.

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

Toutes les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 8 mètres des limites séparatives.

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

Sans objet

Article N-9 : Emprise au sol.

Non réglementé

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur de la construction au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Article N-12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

Article N-13 : Espaces libres et plantations

Espaces libres et plantations

Les abords de la construction et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

Dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, les clôtures devront être conçues de manière perméable, afin de faciliter en cas de crues la gestion des eaux.

Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles extensions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article N-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

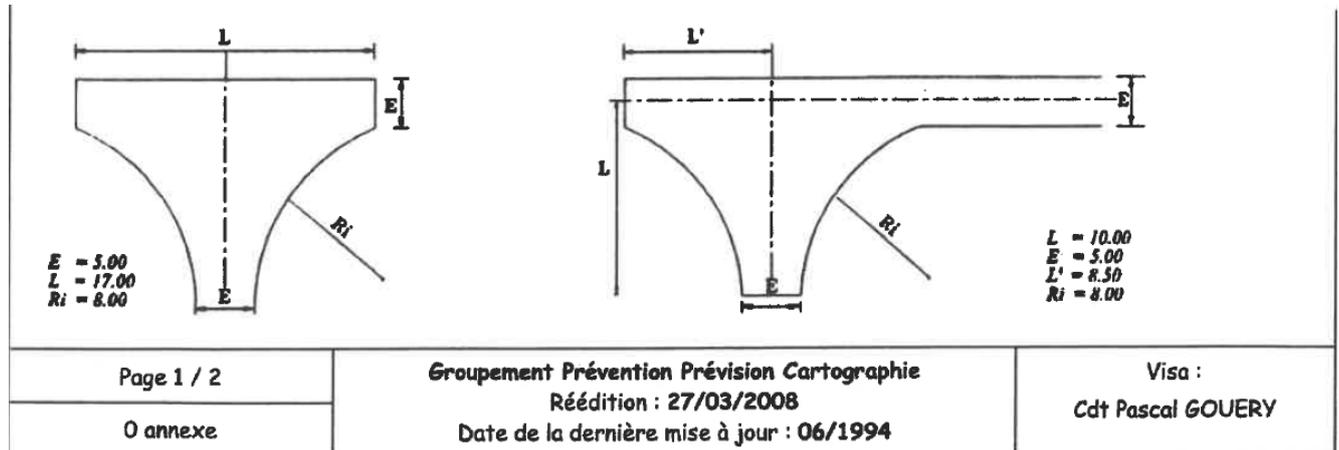
Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

TITRE 5

ANNEXES AU REGLEMENT

NORMES DU S.D.I.S.

Normes concernant les placettes de retournement



LEXIQUE DU REGLEMENT

Abri de jardin

Bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès

- Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.
- Linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.
- Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété et aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte (servitude de passage, bande de terrain).

Affouillement de sol

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

Alignement

L'alignement est la limite entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public. Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.

Annexe

- Bâtiment accessoire de la construction principale, dont elle est séparée matériellement, ne communiquant pas avec elle et de faibles dimensions par rapport à elle.
- Construction accessoire, détachée d'une construction principale et sans communication avec elle, affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc.

Assainissement individuel ou autonome :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Chaussée

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Clôture :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Constructions :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

_ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),

_ ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
_ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Ne peuvent pas être, par exemple, considérés comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc.)

Dégagements

- Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebotis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacement Réservé (ER)

Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme).

Emprise publique

Espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, etc.

Espace Boisé Classé (E.B.C.)

Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout

mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Exhaussement de sol

Elévation du niveau du sol par remblai.

Extension

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal.

Façades

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias,....

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Niveau

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voirie

Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Vues

Sont considérés comme éléments constituant des vues :

Les fenêtres, portes-fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit, les balcons, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du sol, les portes vitrées.

Ne sont pas considérés comme éléments constituant des vues :

Les percements en sous-sol, à la condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel, les portes pleines, les pavés de verre, les châssis fixes à verre translucide.

Une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage, à partir du plancher, ne constitue pas une vue, mais un éclairage.