

Département de la Seine-et-Marne

Commune de Thoury- Ferrottes

Plan Local d'Urbanisme

Document
n°4

Règlement

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	26
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	36
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	37
TITRE V : ANNEXES :	45
ANNEXE 1 DEFINITIONS	46
ANNEXE 2 – REFERENCE DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER	48
ANNEXE 3 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE	49

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de Thoury-Ferrottes.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles.

I - ZONES URBAINES (U)

La zone U est divisée en 2 parties.

La zone **UA** comprend le village traditionnel de Thoury-Ferrottes ainsi que le hameau de Bichereau.

La zone **UB** correspond aux extensions récentes pouvant comporter quelques structures traditionnelles. Elle englobe également les Marais.

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau potable - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine**. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace,
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des sites et milieux naturels et humides,
- etc.....

III - ZONES AGRICOLES (A)

La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas de nature à remettre en cause le paysage sont seules autorisées.

La zone A comporte un secteur :

- **At.** Ce secteur correspond à une ferme traditionnelle aujourd'hui occupée en partie par un hébergement touristique, sans vocation agricole.

IV - ZONES NATURELLES (N)

La zone N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La Zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

La zone N comporte 3 secteurs :

- **Ner.** Il s'agit d'un secteur à dominante naturelle (ancienne carrière de chailles) destiné à accueillir des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux installations de stockages de déchets inertes (ISDI). Puis, une fois le terrain remis à son niveau naturel avant exploitation de la carrière, le secteur accueillera l'implantation d'un parc photovoltaïque. Ces projets ne sont que des intermédiaires car l'objectif final est que le secteur redevienne agricole.
- **Nt.** Il s'agit de l'enceinte de la Forteresse, à vocation touristique et de loisir.
- **Nta.** Il s'agit du terrain de golf.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : comprend principalement le village traditionnel de Ferrottes et les constructions traditionnelles autour de l'église de Thoury. Il s'agit d'une zone d'habitation principalement individuelle accueillant quelques activités économiques en centralité.

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- La zone est touchée par un risque de débordement de l'Orvanne. Des prescriptions spécifiques peuvent s'appliquer.
- La zone UA est touchée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Des prescriptions spécifiques peuvent s'appliquer.
- La zone UA est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 (voir annexe n°8 du PLU). Au droit de ces emprises, tout projet de travaux, aménagements, installations ou constructions, se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination agricole et industrielle.
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises.
- Le stationnement de résidences mobiles.
- Les dépôts de toute nature.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- La démolition des éléments du patrimoine protégés, tel que défini sur le plan de zonage

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UA.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales, à condition qu'elles ne constituent pas une source supplémentaire de nuisance ou de risque pour les biens et les personnes aux alentours.

Le long des cours d'eau, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 nouveaux logements sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 nouveaux logements sa largeur sera de 5,50 mètres minimum

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Tel que défini sur le plan de zonage, l'accès est interdit sur certaines voies publiques.

3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- A l'alignement,
- Avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- sur au moins une limite séparative,
- avec un recul au moins égal à 3 mètres des autres limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux constructions admettant une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 3 mètres ; qui peuvent s'implanter avec un recul au moins égal à 1,5 mètres.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux constructions admettant une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 3 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 9 mètres au faitage,
- 6 mètres à l'égout,
- 6 mètres à l'acrotère.

Elles sont limitées à un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage ou un comble aménageable.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux permettant l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pourront selon les cas déroger aux règles suivantes.

Forme

Les pastiches d'architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) sont interdits.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Dans le cadre de changement de destination visant à créer un ou plusieurs logements (corps de ferme agricole, grange, stockage), les ouvertures existantes seront maintenues.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toiture

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans.

Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales, tel que défini par décret.

Les couvertures seront couvertes de tuiles plates.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances, dans le cadre d'une bonne intégration à la composition existante.

Les tuiles mécaniques sont autorisées uniquement dans le cadre d'un remplacement de tuiles mécaniques ou pour une extension d'une construction principale couverte par des tuiles mécaniques.

Structure des façades

Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.

Les volets à battants ou persiennes existants sont conservés.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

Les bardages en tôle sont interdits.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone.

Le ton blanc intégral est interdit sur les parties maçonnées ou le bardage des murs de façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein.
- Un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les palplanches sont interdites.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,50 mètres.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement extérieures au bâtiment minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

3 - STATIONNEMENT DES VELOS

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- *Habitat collectif* : Un minimum de 0,75 m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50 m² par logement au-delà – avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.
- *Bureaux* : Minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface plancher créée.
- *Activités-commerces de plus de 500 m² de surface plancher, industries et équipements publics* : À minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- *Etablissement scolaires (écoles primaires, collèges, lycées)* : Une place pour huit à douze élèves minimum.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°3 du présent règlement), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UA 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UA 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : correspond aux extensions récentes aménagées par opérations groupées mais surtout en diffus et en extension linéaire. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain constitué.

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- La zone est touchée par un risque de débordement de l'Orvanne. Des prescriptions spécifiques peuvent s'appliquer.
- La zone UB est touchée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Des prescriptions spécifiques peuvent s'appliquer.
- La zone UB est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 (voir annexe n°8 du PLU). Au droit de ces emprises, tout projet de travaux, aménagements, installations ou constructions, se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination agricole
- Les constructions nouvelles à destination industrielle
- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Dans les jardins à protéger, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- Des piscines découvertes et des piscines présentant une structure couverte de moins de 1,80 mètre au point le plus haut de la couverture.
- Des annexes ou dépendances de moins de 50 m², à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UB.
- Les constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales, à condition qu'elles ne constituent pas une source supplémentaire de nuisance ou de risque pour les biens et les personnes aux alentours.
- Les changements de destination à vocation agricole à condition que le terrain d'assiette accueille déjà une construction à destination agricole.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils soient couverts et clos.
- Dans le secteur identifié au règlement graphique (zone soumise à OAP), les constructions ne pourront être envisagées que dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis groupé, lotissement,...) concernant l'ensemble du secteur identifié, et dans le respect des prescriptions définies dans le document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si l'accès dessert :

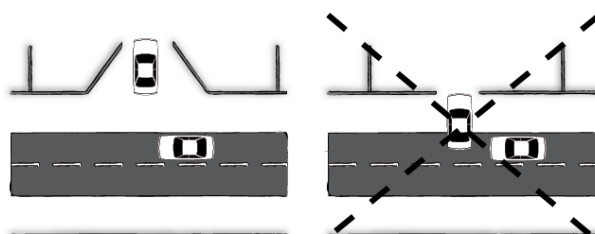
- 1 nouveau logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 nouveaux logements sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 nouveaux logements sa largeur sera de 5,50 mètres minimum

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Tel que défini sur le plan de zonage, l'accès est interdit sur certaines voies publiques.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation doit raccorder ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau n'a pas la capacité suffisante pour recevoir les eaux usées, un système d'assainissement non collectif sera préconisé. Sera réservé la possibilité de se raccorder ultérieurement au réseau collectif.

Tout raccordement ou tout système d'assainissement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

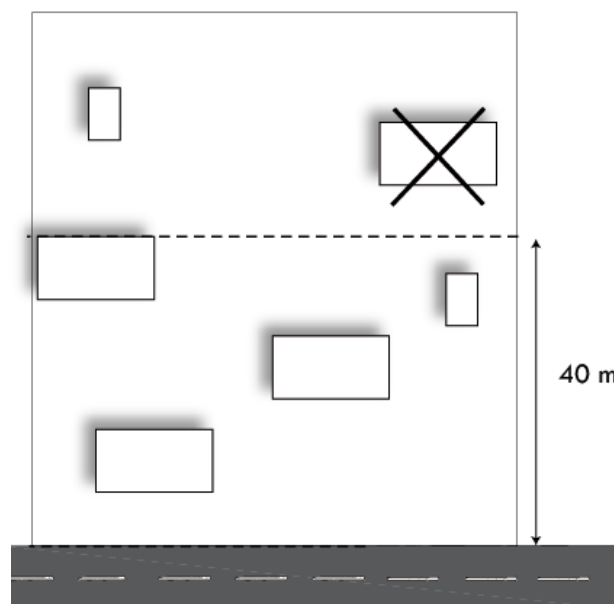
Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 40 mètres par rapport au domaine public.



Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- A une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
- En limite séparative

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux constructions admettant une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 3 mètres ; qui peuvent s'implanter avec un recul au moins égal à 2 mètres.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- lorsqu'une des 2 constructions admet une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 9 mètres au faitage,
- 6 mètres à l'égout,
- 6 mètres à l'acrotère.

Elles sont limitées à un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage ou un comble aménageable.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux permettant l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pourront selon les cas déroger aux règles suivantes.

Forme

Les pastiches d'architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) sont interdits.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Dans le cadre de changement de destination visant à créer un ou plusieurs logements (corps de ferme agricole, grange, stockage), les ouvertures existantes seront maintenues.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Les toitures auront une pente de 30 à 60°, à l'exception des toitures terrasse, toiture à une pente, toiture de lucarne, toiture de véranda et des annexes de moins de 20m².

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines.

Le ton blanc intégral est interdit sur les parties maçonnées ou le bardage des murs de façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les bardages de tôle sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammé à brun.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances, dans le cadre d'une bonne intégration à la composition existante.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un mur plein
- Un muret doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement extérieur au bâtiment minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

3 - STATIONNEMENT DES VELOS

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès), avec une surface minimale de 3 m²

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- *Habitat collectif* : Un minimum de 0,75 m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50 m² par logement au-delà – avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.
- *Bureaux* : Minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface plancher créée.
- *Activités-commerces de plus de 500 m² de surface plancher, industries et équipements publics* : À minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- *Etablissement scolaires (écoles primaires, collèges, lycées)* : Une place pour huit à douze élèves minimum.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°3 du présent règlement), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UB 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au sein des jardins à protéger, au moins 50% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

ARTICLE UB 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond à des espaces agricoles présents sur le finage. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé.

La zone A comporte un secteur :

- At. Ce secteur correspond à une ferme traditionnelle aujourd'hui occupée en partie par un hébergement touristique, sans vocation agricole.

Rappels

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

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

- La zone A est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 (voir annexe n°8 du PLU). Au droit de ces emprises, tout projet de travaux, aménagements, installations ou constructions, se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

- Une partie de la zone A est concernée par la présence de la RD 219 classée par arrêté préfectoral parmi les infrastructures de transport terrestre bruyantes.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Tout défrichement des espaces boisés classés,
- La destruction des mares identifiées au plan de zonage (par comblement, remblaiement ou drainage) ou la modification de leur alimentation en eau
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2
- La suppression des cheminements piétons identifiés au plan de zonage.

Au sein des zones humides définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements et exhaussements du sol
- La création de plans d'eau artificiels
- Les nouveaux drainages, le remblaiement, le comblement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- Toute action de nature à imperméabiliser les sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au sein des lisières définies sur le plan de zonage, sont interdites toutes constructions et artificialisation du sol, à l'exception des constructions d'une exploitation agricole ou forestière.

Le long des cours d'eau, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

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

Sont autorisées sous conditions :

- Des Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général.
- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- En cas de nécessité, la suppression des vergers identifiés au plan de zonage sera autorisée, à condition qu'un nombre d'arbres fruitiers similaires soient replantés à proximité du site initial.
- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants selon les conditions suivantes :
 - Sur le terrain d'assiette du bâtiment d'habitation principale,
 - dans un périmètre de 20 mètres à partir de ce bâtiment,
 - d'une hauteur inférieure ou égale aux bâtiments d'habitation existants,
 - d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.
 - De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, au sein du secteur At, sont autorisées :

- Les changements de destination à vocation touristique, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions et annexes à destination touristique selon les conditions suivantes :
 - d'une hauteur inférieure ou égale aux bâtiments touristiques existants,
 - d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.
 - De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein des zones humides définies sur le plan de zonage :

- Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.
- Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre, quand c'est nécessaire, la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES :

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, tout bâtiment ou toute installation doit raccorder ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

Lorsque le réseau public d'assainissement est absent, l'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents. En outre, sera réservée la possibilité de se raccorder au réseau public lorsque celui-ci sera en mesure de traiter les eaux usées de l'habitation.

EAUX PLUVIALES :

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

A l'exception du secteur At, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Dans le secteur At, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal aux constructions existantes.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée avec un minimum de 10 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non règlementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale et dans le secteur At, l'emprise au sol représentera un maximum de 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception du secteur At, pour toute construction à l'exception des extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale :

- la hauteur des constructions à destination agricole ou de stockage ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- la hauteur des autres constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale et dans le secteur At, la hauteur maximale sera inférieure ou égale à celle de la construction principale.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à destination d'habitation ou touristique :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les clôtures seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant au site, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Pour les constructions à destination d'habitation ou touristique :

Forme

Les pastiches d'architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) sont interdits.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Dans le cadre de changement de destination visant à créer un ou plusieurs logements ou hébergements touristiques (corps de ferme agricole, grange, stockage), les ouvertures existantes seront maintenues.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Les toitures auront une pente de 30 à 60°, à l'exception des toitures terrasse, toiture à une pente, toiture de lucarne, toiture de véranda et des annexes de moins de 20m².

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines ; les couleurs criardes sont interdites ainsi que le ton blanc intégral uniquement pour les murs.

Les bardages de tôle sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammé à brun.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances, dans le cadre d'une bonne intégration à la composition existante.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret de 0,80 mètre doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Article non règlementé

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 3 du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les clôtures seront perméables au passage de la petite faune.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE : La zone naturelle est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

La zone N comporte 3 secteurs :

- Ner. Il s'agit d'un secteur à dominante naturelle (ancienne carrière de chailles) destiné à accueillir des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux installations de stockages de déchets inertes (ISDI). Puis, une fois le terrain remis à son niveau naturel avant exploitation de la carrière, le secteur accueillera l'implantation d'un parc photovoltaïque. Ces projets ne sont que des intermédiaires car l'objectif final est que le secteur redevienne agricole.
- Nt. Il s'agit de l'enceinte de la Forteresse, à vocation touristique et de loisir.
- Nta. Il s'agit du terrain de golf.

Rappels

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

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

- La zone N est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides de classe 3 (voir annexe n°8 du PLU). Au droit de ces emprises, tout projet de travaux, aménagements, installations ou constructions, se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

- Une partie de la zone N est concernée par la présence de la RD219 classée par arrêté préfectoral parmi les infrastructures de transport terrestre bruyantes.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés
- La destruction des mares identifiées au plan de zonage (par comblement, remblaiement ou drainage) ou la modification de leur alimentation en eau
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2
- La suppression des cheminements piétons identifiés au plan de zonage
- La démolition des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage.

Dans le secteur Nt uniquement, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

Dans le secteur Nta uniquement, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

Dans le secteur Ner uniquement, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

Au sein des zones humides définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements et exhaussements du sol
- La création de plans d'eau artificiels
- Les nouveaux drainages, le remblaiement, le comblement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- Toute action de nature à imperméabiliser les sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au sein des lisières définies sur le plan de zonage, sont interdites toutes constructions et artificialisation du sol, à l'exception des constructions d'une exploitation agricole ou forestière.

Le long des cours d'eau, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans toute la zone :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques,
- En cas de nécessité, la suppression des vergers identifiés au plan de zonage sera autorisée, à condition qu'un nombre d'arbres fruitiers similaires soient replantés à proximité du site initial.
- Les annexes et extensions des habitations existantes regroupant les conditions suivantes :

- Etre localisées sur le terrain d'assiette de la construction principale
- Etre localisées à moins de 15 mètres de celle-ci
- Représenter un maximum de 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU
- Avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale.
- De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nt uniquement, sont autorisées les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'équipement touristique et de loisirs, regroupant les conditions suivantes :

- Les constructions et installations à vocation économiques, touristiques, hôteliers ou de restauration et leurs annexes ; à l'exception des résidences mobiles de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations nécessaires au fonctionnement de ces constructions, à raison d'un seul logement, obligatoirement intégré à un bâtiment défini au premier alinéa.
- Ces constructions répondront aux conditions suivantes :
 - Avoir une emprise au sol maximale équivalente à 30% de l'emprise au sol existante
 - Avec une hauteur inférieure ou égale à celle des constructions existantes
 - De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nta uniquement, sont autorisées les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'équipement touristique et de loisirs, regroupant les conditions suivantes :

- Admettre une emprise au sol maximum de 20m²,
- Avoir une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- De ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ner uniquement, sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux installations de stockage de déchets inertes (ISDI) ainsi qu'au traitement et à la valorisation des matériaux, à condition :
 - Que les matériaux apportés soient des remblais inertes (terres et pierres) conformes à la réglementation en vigueur relative aux ISDI
 - Que les terrains remblayés ne dépassent pas une hauteur proche du terrain naturel avant exploitation de la carrière.
- Les constructions et installations permettant le développement des énergies renouvelables, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité limitant l'imperméabilisation des sols.

Au sein des zones humides définies sur le plan de zonage, sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.
- Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre, quand c'est nécessaire, la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Nt et Ner, les constructions seront implantées :

- En limite séparative
- Avec un recul au moins égal à 4 mètres.

Dans les secteurs Nt, Nta et Ner uniquement, les constructions seront implantées avec un recul au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale, l'emprise au sol représentera un maximum de 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.

Dans le secteur Nt uniquement, l'emprise au sol maximum autorisée est de 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.

Dans le secteur Nta uniquement, l'emprise au sol maximum autorisée est de 20m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Ner, Nt, Nta et à l'exception des annexes et extensions des habitations existantes, la hauteur maximum autorisée au point le plus haut de la construction est de 3 mètres.

Dans le secteur Ner, la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 5 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur Nt, la hauteur maximale autorisée est inférieure ou égale à celle des constructions existantes.

Dans le secteur Nta, la hauteur maximale autorisée est de 2,50 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Pour les constructions à destination d'habitation

Forme

Les pastiches d'architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) sont interdits.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Dans le cadre de changement de destination visant à créer un ou plusieurs logements les ouvertures existantes seront maintenues.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Les toitures auront une pente de 30 à 60°, à l'exception des toitures terrasse, toiture à une pente, toiture de lucarne, toiture de véranda et des annexes de moins de 20m².

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines ; les couleurs criardes sont interdites ainsi que le ton blanc intégral uniquement pour les murs.

Les bardages de tôle sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammé à brun.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances, dans le cadre d'une bonne intégration à la composition existante.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Elles seront constituées de grilles ou grillages permettant le passage de la petite faune, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, plaque béton, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 3 du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les clôtures seront perméables au passage de la petite faune.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE V : ANNEXES :

ANNEXE 1 DEFINITIONS

I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

III - COEFFICIENTS

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

V - CONSTRUCTIONS

ACROTERE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour masquer tout ou partie de la couverture.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT INDIVIDUEL : Construction comportant un seul logement.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT COLLECTIF : Construction comportant au moins deux logements.

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal.

DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

VI - PLANTATIONS

ARBRE DE HAUTE TIGE : Le tronc mesure de 1,80 à 2 m de hauteur à la plantation et la ramure peut se développer à 4 à 5 m au-dessus.

ARBRE DE MOYENNE TIGE : Le tronc ne mesure qu'entre 1,20 et 1,50 m à la plantation.

VII - DIVERS

Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif, par exemple :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc.

ANNEXE 2 – REFERENCE DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro d'inventaire	Objet de la protection	Localisation
1	Mur de clôture	Rue de Flagy
2	Lavoir	Rue du lavoir
3	Lavoir	Chemin du 19 mars 1962
4	Pont	Chemin du 19 mars 1962

ANNEXE 3 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE

Végétaux d'essences locales**Arbres pour boisements larges :**

Chêne

Merisier

Charme

Hêtre

Frêne commun

Tilleul des bois

Peuplier tremble

Sorbier des oiseleurs

Bouleau verruqueux

Alisier blanc ou torminal

if

Arbres isolés, cépées et complément de boisement :

Chêne

Merisier

Frêne commun

Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles

Érables

Noyer commun

Maronnier

Aulne blanc

Pommier

Prunier à fleurs

Orme

Essences bocagères de haut jet et lisières :

Aulne cordé ou glutineux

Charme

Noisetier

Houx

Aubépine

Saule blanc et autres saules indigènes

Pommier commun

Acacias (en position sèche)

Alisier blanc

Noyer commun

Prunier

Poirier

Tilleul

Essences buissonnantes de remplissage :

Noisetier

Érable champêtre

Fusain d'Europe

Prunellier

Sureau noir

Cornouiller mâle et sanguin

Houx

Saule marsault

Viorne obier

Groseillier à fleurs

Argousier

Amélanchier

Épine-vinette

Essences arbustives de bordure (haies vives) :

Groseille à fleurs

Épine-vinette

Cornouiller sanguin

Viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseille sauvage

Épine vinette

Haies basses taillées :

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

Viorne obier

Troène commun (semi-persistent)

Prunellier

Églantier

Houx

Fusain d'Europe

Saule marsault

Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées :

Groseilliers à fleurs, rouge ou sanguin

Amélanchier

Épine-vinette (verte-le-type)

Cornouiller stolonifère

Rosiers arbustes à fleurs simples

Cytisus purpureus

Saules rampants

Viorne persistante à petites feuilles

Chèvrefeuilles divers

Lilas

Philadelphus (ou Seringat)

Rosiers rugueux

Rosiers arbustes à fleurs simples

