

Département de Seine et Marne



Commune de
CELY EN BIÈRE

PLAN
LOCAL
d'**U**RBANISME

REGLEMENT

5.1.

PLU approuvé par délibération en date du : 27 mars 2013

Modification n°1 approuvée le : 29 juin 2017
Modification n°2 approuvée le : 14 décembre 2017

 SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones	4
Article 4 - servitudes d'urbanisme	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres aux zones Ua et Ub	8
Chapitre II - Dispositions propres à la zone Ur	21
Chapitre III - Dispositions propres à la zone Ux	22

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions propres à la zone 1AUa	29
Chapitre II - Dispositions propres à la zone 1AUb	36
Chapitre III - Dispositions propres à la zone 2AU	44
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone AUx	47

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A	47
---	----

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone N	56
Chapitre II - Dispositions propres aux zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj	64

ANNEXES

PRESCRIPTIONS RELATIVES AU CAPTAGE D'EAU N°0258 5X 0010	78
---	----

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CELY EN BIÈRE située dans le département de SEINE ET MARNE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- 1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme.
- 2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°6.C du présent P.L.U..
- 3 - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment:
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
- 4 - la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.
- 5 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France approuvé le 26 avril 1994 qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1. du Code de l'Urbanisme.
- 6 - la loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville).
- 7 – la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.
- 8 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998
- 9 – la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000
- 10 – la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.
- 11 – les lois relatives à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et du 1^{er} août 2003.
- 12 – la loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003.
- 13 – la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.
- 14 – la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009
- 15 - la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009
- 16 – la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2.
- 17 – la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.

....

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n°4 du dossier.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- **la zone Ua** référée au plan par l'indice Ua,
- **la zone Ub** référée au plan par l'indice Ub,
- **la zone Ur** référée au plan par l'indice Ur,
- **la zone Ux** référée au plan par l'indice Ux.

3 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- **la zone 1AUa** référée au plan par l'indice 1AUa.
- **la zone 1AUb** référée au plan par l'indice 1AUb.
- **la zone 2AUa** référée au plan par l'indice 2AUa.
- **la zone 2AUb** référée au plan par l'indice 2AUb.
- **la zone 2AUc** référée au plan par l'indice 2AUc.
- **la zone AUx** référée au plan par l'indice AUx. **Supprimée par modification n°1**

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont:

- **la zone Aa** référée au plan par l'indice Aa,
- **la zone Ab** référée au plan par l'indice Ab,

4 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- **la zone N** référée au plan par l'indice N,
- **la zone Na** référée au plan par l'indice Na,
- **la zone Nb** référée au plan par l'indice Nb,
- **la zone Nc** référée au plan par l'indice Nc,
- **la zone Nd** référée au plan par l'indice Nd,
- **la zone Ne** référée au plan par l'indice Ne,
- **la zone Nj** référée au plan par l'indice Nj.

5 - Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Desserte et accès
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – SERVITUDES D'URBANISME

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U.. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- des espaces boisés classés,
- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- de localiser des secteurs délimités dans lesquels un pourcentage de logements peut être affecté à des logements locatifs.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.L.U., peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Ua et Ub

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone U correspond au village d'origine et à ses extensions regroupant principalement des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs (mairie, église,...) d'artisanat et de commerces.

Pour la partie la plus ancienne, elle présente un paysage urbain caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures, des implantations sur les limites séparatives et pour certaines parties un parcellaire de petite taille et une emprise importante des bâtiments. Ce paysage urbain spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver.

Pour les parties récentes, les constructions sont en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voire de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible.

Les possibilités d'extension des constructions existantes, l'édification de constructions annexes et la densification des terrains peu ou pas bâtis doit être possible.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant et les constructions annexes qui les accompagnent.

La zone U doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle, celle-ci mettant en relation de proximité les services et l'habitat qui participent à l'agrément et à l'animation du village.

La mixité sociale pourra être mise en œuvre par la construction de logements de petite taille susceptibles d'accueillir des jeunes couples, des jeunes décohabitants, des familles monoparentales, des personnes âgées vivant seules ou en couple.

La zone U est divisée en 3 zones :

La zone Ua correspond aux parties les plus anciennes du village.

Elle contient une **zone Ua1** dans laquelle il fait application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone Ub correspond essentiellement aux extensions urbaines de la deuxième moitié du 20ème siècle du village.

Les zones Ua et Ub sont concernées par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 2 et 3.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2 « Le centre village » complète le règlement de la zone Ua1.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
 - . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
 - . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
 - . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
 - . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
 - . Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (article R123-10-1 du code de l'urbanisme)
 - . Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.
Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....
- « Une partie de la zone est concernée par des risques de submersion, dans ce cadre toute disposition devra être prise quant à la préservation des biens et des personnes et tout projet d'installation ou de construction pourra se voir imposer des prescriptions spécifiques.
- Le cas échéant il pourra être fait mention des disposition de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- « Tout projet de construction, d'aménagement ou de division foncière devra prendre en compte les boisements existants (arbres isolés, haies, bosquets, alignements,...). Le cas échéant des dispositions spécifiques en matière de préservation voire de remplacement des éléments boisés existants seront imposées à tout projet de construction, de travaux, d'aménagement ou de division. »

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONES Ua, Ub et Ua1

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

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

ZONES Ua, Ub et Ua1

Les zones Ua, Ub et Ua1 sont concernées en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,

Aux conditions cumulatives suivantes :

- que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
- que les constructions et installations n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

Sont également autorisés sous condition :

- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En outre dans le secteur Ua1 :

- Les destinations autorisées doivent s'intégrer à un projet d'aménagement de l'ensemble du secteur Ua1 compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante N°3.2. « Le centre village ».
- En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition qu'au moins 20% de la surface de plancher soit affectée à des logements sociaux.

Périmètres de protection des captages d'eau :

Pour les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage n° 0258 5X 0010, les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONES Ua, Ub et Ua1

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
La création de nouveaux accès depuis la RD372 est interdite.

En outre dans le secteur Ua1 :

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2. « Le centre village ».

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONES Ua, Ub et Ua1

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les installations de traitement des eaux pluviales (puisards,...) devront respecter les règles d'implantation mentionnées aux articles 7 et 8 du présent règlement

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

Les éléments de paysage :

Pour les fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (détournement, comblement, busage, recouvrement etc...) est soumise à déclaration préalable.

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre le bon fonctionnement de ces ouvrages.

3 – Energie – Voix Données Images - Déchets

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

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

ZONES Ua, Ub et Ua1

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais (tête de berge), prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ». Cette disposition s'applique également aux installations, et annexes

Les clôtures devront respecter les dispositions mentionnées à l'article 11

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors des fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

ZONES Ua, Ub

Le long des voies bordées par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique :

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur de cette bande, cependant en dehors de cette bande peuvent être implantées :

- les annexes¹ qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres,
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné.

ZONE Ua1 :

Toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2. « Le centre village ».

En outre, dans la ZONE Ua :

Cas général :

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement, toutefois ces constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée d'un mur de clôture protégé au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ou qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Cas particuliers :

Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

¹ Dans cet article, les piscines couvertes sont considérées comme construction annexe à condition que la couverture fixe ou mobile ait une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

En outre, dans la ZONE Ub :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**ZONES Ua, Ub et Ua1**

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais (tête de berge), prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

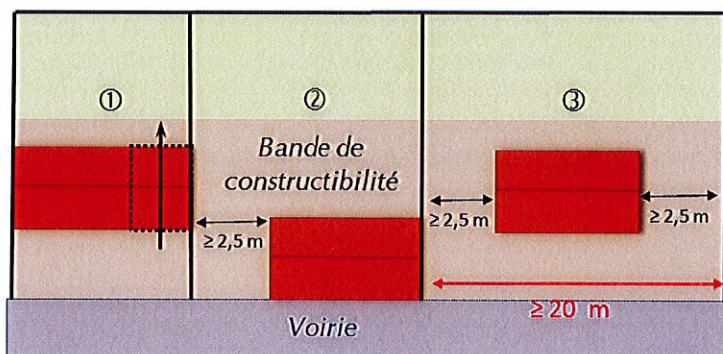
Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors des fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Seules les constructions annexes de moins de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,5 m peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

Les installations de traitement des eaux pluviales (puisard,...) doivent respecter un recul minimum de 5 m des limites séparatives

Dans la ZONE Ua :

Les constructions principales doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ②. Toutefois dans le cadre d'une implantation sur les deux limites séparatives latérales, un accès sur le fond de parcelle devra être aménagé ou maintenu. Cet accès pourra être couvert (porche traversant par exemple) et devra faire une largeur minimale de 2,5 m



Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Lorsque la construction principale est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle est supérieure à 20 m, les constructions peuvent être implantées en retrait des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ③.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à : 2.50 mètres,

Dans les ZONES Ub et Ua1 :

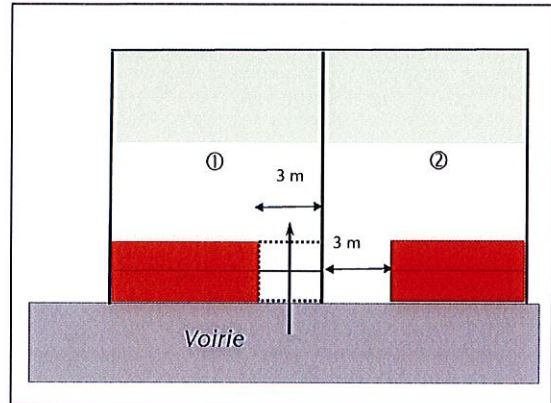
Les constructions doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

D'une manière générale l'implantation en limite séparative latérale à l'autre est autorisée sous réserve que pour les constructions en façade sur rue soit maintenu un accès automobile (passage couvert, porche,...) d'une largeur minimum de 3 m. ce passage se devra d'être maintenu dans le temps.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

A la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage ($R = H / 2$) en respectant un recul minimum de 3 m.

L'architecture et les matériaux utilisés pour le passage couvert devront être en cohérence avec la construction principale①



Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

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

ZONES Ua, Ub et Ua1

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, les installations de traitement des eaux pluviales (puisard,...) doivent respecter un recul minimum de 5 m des constructions

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONES Ua, Ub et Ua1

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

Dans les zones Ua et Ua1 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone Ub :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONES Ua, Ub-et Ua1

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie qui dessert la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres.

ZONES Ua, Ub et Ua1

Les annexes et dépendances non accolées à la construction principale ne pourront dépasser une hauteur maximale au faîtage de 3,5 m

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ZONES Ua, Ub et Ua1

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En application de l'article R 111-21 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 toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture et être masqués à la vue depuis l'espace public.

Les toitures des constructions principales :

Elles seront composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile plate petit moule de ton vieilli dans les nuances de brun à rouge

L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation/extension d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Les toitures des constructions des annexes et dépendances dès l'instant où elles ne sont pas accolées à la construction principale :

- Aucune pente minimale n'est exigée pour les annexes de moins de 3,5 m de hauteur au faitage

Elles pourront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Les règles ci-dessus du paragraphe « Les toitures » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine² utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée (article R 111-21 du code de l'urbanisme).
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. Les matériaux autorisés sont le bois et l'aluminium laqué.

Ouvertures en toiture

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne ou de chaque châssis sera supérieure à sa largeur.

En façade sur rue :

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades principales sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le nombre de châssis de toit est limité à deux
- ils devront être placés symétriquement et sur une seule ligne horizontale par rapport aux ouvertures du rez de chaussée.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.78 m X 0.98 m.

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades secondaires sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ils devront être placés sur une seule ligne horizontale.
- ils devront présenter les mêmes dimensions qui ne pourront excéder 1.14 m X 1.18 m.

Verrières

Surface vitrée de grande dimension située en toiture et/ou en façade, la verrière devra présenter de travées régulières, verticales. Les matériaux autorisés sont le bois et l'aluminium laqué strictement de même couleur que les autres ouvrants.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

² L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites sauf si des matériaux ou peintures existants sont déjà de couleur blanc pur ou blanc cassé.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Dans la zone Ua :

La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Dans les zones Ub et Ua1 :

La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Cependant, dans la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m » :

- les clôtures sont constituées de grillage et/ou de végétaux,
- les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture et la hauteur totale ne doit pas excéder 1.30 mètres.

Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien du Ru du Rebais.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français (voir cahier de recommandations).

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

Pour les fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales dont le lit est empierré et répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification de leur aspect ou des matériaux les constituant est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONES Ua, Ub et Ua1

1 - Principes

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

Ces places doivent être extérieures à la construction et aisément manœuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*) et permettre de faire demi-tour dans la propriété, afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique.

Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement pour 5 lots ou 5 logements créés), en complément des places propres à chaque logement.

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-34 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Les vélos

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris sera prévue.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit être défini avec les services de la commune avant le dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Dans les zones Ua et Ua1 :

Construction à destination d'habitat

Pour les studios et les deux pièces, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.
Pour les logements de trois pièces et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² : 1 place de stationnement automobile

Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 30 m² : 2 places de stationnement minimum seront à réaliser

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce ou de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

Dans la zone Ub :

Construction à destination d'habitat

Pour les studios et les deux pièces, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.
Pour les logements de trois pièces et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONES Ua, Ub et Ua1

Le cahier de recommandations (pièce 1.2 du PLU) propose un choix d'essences adaptées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m².

Une bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m », de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

En outre dans la zone Ub :

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Pour les fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux (détournement, comblement, busage, recouvrement etc...) est soumise à déclaration préalable.

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des ces ouvrages.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Il s'agit de l'emprise de l'autoroute A6 et de ses annexes techniques ou aires de services. Cette vocation doit être maintenue.

La zone UR est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3.
La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE UR

Sont interdits :

- Les constructions et installations non visées à l'article UR2.

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

ZONE UR

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière.
- Les ouvrages de passage pour la faune.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Périmètres de protection des captages d'eau :

Pour les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage n° 0258 5X 0010, les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

ARTICLES 3 à 14

ZONE UR

Il n'est pas fixé de règle. Toutefois il est rappelé que les ouvrages et réseaux de gestion des eaux pluviales liés à l'autoroute ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière sauf accord particulier

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'un petit secteur situé en entrée nord du village, actuellement y sont implantées 2 entreprises, il s'agit de reconnaître ces entreprises et de gérer leur évolution. A l'est, en continuité de ce secteur est également prévue une zone AUx qui permettra de développer l'activité.

La zone UX est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3.
La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (article R123-10-1 du code de l'urbanisme)

. Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.

Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE UX

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UX2.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UX 2.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

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

ZONE UX

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

- Les dépôts de matériaux sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONE UX

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles

minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONE UX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

3 – Energie – Voix Données Images - Déchets

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

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

ZONE UX

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE UX

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
Le retrait sera au moins égal à 4 mètres.

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

ZONE UX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONE UX

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE UX

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ZONE UX

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En application de l'article R 111-21 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les clôtures

La clôture implantée à l'alignement doit être constituée :

- soit d'une grille doublée d'une haie ou support de plantes grimpantes.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes.

Il est recommandé d'utiliser des essences variées suivant les principes définis dans le cahier de recommandations. (Variété des essences et essences indigènes)

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français (voir cahier de recommandations).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONE UX

1 - Principes

Dans l'ensemble de la zone :

Les vélos

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Construction à destination d'artisanat, industrielle :

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux :

Une surface au moins égale à 40% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit être défini avec les services de la commune avant le dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

En outre, il devra être aménagé, en dehors des espaces publics, une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONE UX

Obligation de planter :

Le cahier de recommandations (pièce 1.2 du PLU) propose un choix d'essences adaptées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m².

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUa

PRESENTATION DE LA ZONE 1AUa

(extrait du rapport de présentation)

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation actuellement le practice de golf en occupe une petite moitié. La zone AUa fait partie de l'entité qui réunit le golf proprement dit mais également les secteurs bâtis qui abritent le restaurant, un hôtel, les locaux techniques, les parkings etc...

Située en continuité des constructions existantes dans l'enceinte du domaine du château de Cély en Bière, la zone 1AUa est destinée à accueillir des constructions pour développer l'accueil hôtelier lié au golf.

La zone 1AUa est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1. « Le golf » complète le règlement de la zone 1AUa.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (article R123-10-1 du code de l'urbanisme)
- . Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.
Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE 1AUa

Sont interdits :

- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

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

ZONE 1AUa

La zone 1AUa est concernée en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).

Sont autorisés sous condition d'intégration à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone les destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations pour le sport et les loisirs.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En application de l'article L123-1-5 14° du code de l'urbanisme, les opérations de construction doivent respecter les critères de performances énergétiques prévus pour être éligibles au label BBC (Bâtiment basse consommation).

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONE 1AUa

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONE 1AUa

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Des systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales issues des toitures doivent être installés pour l'arrosage des espaces verts. Ces eaux pluviales pourront être également utilisées pour alimenter les toilettes, pour le lavage des sols... en conformité avec la réglementation.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

3 – Energie – Voix Données Images - Déchets

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux, chambres de tirage et installation de la fibre optique jusqu'au point de raccordement avec le réseau prévu situé sous le domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

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

ZONE 1AUa

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement.
Les constructions doivent être implantées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1. « Le golf ».

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE 1AUa

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.
En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les

règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors des fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les installations de traitement des eaux pluviales (puisard,...) doivent respecter un recul minimum de 5 m des limites séparatives et des constructions.

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

ZONE 1AUa

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

Les installations de traitement des eaux pluviales (puisard,...) doivent respecter un recul minimum de 5 m de toute construction.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONE 1AUa

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la zone 1AUa.

ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE 1AUa

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ZONE 1AUa

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En application de l'article R 111-21 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 toitures

Les toitures des constructions principales pourront être composées :

- de terrasses support d'une végétation (toiture dite végétalisée),
- d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par de la tuile plate petit moule de ton vieilli.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

: Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français (voir cahier de recommandations).

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Les clôtures sur la voie publique ou privées seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Dans la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m » :

- les clôtures sont constituées de grillage et/ou de végétaux,
- les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture et la hauteur totale ne doit pas excéder 1.30 mètres, excepté pour les clôtures le long du domaine autoroutier.

Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien du Ru du Rebais.

Les éléments de paysage

Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONE 1AUa

1 - Principes

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

Les vélos

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles dégageant compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Construction à usage d'hébergement hôtelier

1 place de stationnement pour 1 chambre doit être aménagée. Ces espaces de stationnement ne devront pas empiéter sur des places existantes

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ZONE 1AUa

Le cahier de recommandations (pièce 1.2 du PLU) propose un choix d'essences adaptées.

Au moins 50% de la superficie de la zone 1AUa seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les espaces verts de pleine terre doivent être plantés sur un minimum de 30 % de leur superficie et à

raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Une bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m », de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUb

PRESENTATION DE LA ZONE 1AUb

(extrait du rapport de présentation)

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Située dans la partie nord-est du village, chemin rural de Boigny, entourée de terrains bâtis, la zone 1AUb constitue une « dent creuse » au milieu du tissu bâti. Elle est destinée à accueillir des constructions qui s'inséreront dans la continuité du tissu villageois.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Le chemin de Boigny » complète le règlement de la zone 1AUb.

La zone 1AUb est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 2.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (article R123-10-1 du code de l'urbanisme)
- . Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.
Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE 1AUb

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

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

ZONE 1AUb

La zone 1AUb est concernée en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).

Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante et les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou partielle (sous réserve que cette opération concerne au minimum 50 % de l'emprise de la zone).

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.

Aux conditions cumulatives suivantes :

- que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
- que les constructions et installations n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

Sont également autorisés sous condition :

- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Tout projet d'aménagement devra assurer le maintien du talus existant par la réalisation d'un mur de soutènement dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 30cm par rapport au point haut du terrain naturel

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONE 1Aub

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Le chemin de Boigny ».

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONE 1Aub

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Le chemin de Boigny ».

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

3 – Energie – Voix Données Images - Déchets

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

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

ZONE 1AUb

Toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Le chemin de Boigny ».

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE 1AUb

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors des fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les installations de traitement des eaux pluviales (puisard,...) doivent respecter un recul minimum de 5 m des limites séparatives et des constructions.

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

ZONE 1AUb

Il n'est pas fixé de règle. Cependant les installations de traitement des eaux pluviales (puisard,...) doivent respecter un recul minimum de 5 m de toute construction.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONE 1AUb

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE 1AUb

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie qui dessert la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 8 mètres. Cependant dans une bande 15 m de profondeur par rapport à l'alignement sur le chemin de Boigny, la hauteur des constructions est limitée à 7 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ZONE 1AUb

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En application de l'article R 111-21 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Les toitures des constructions principales :

Elles seront composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes seront recouvertes de **tuile plate petit moule de ton vieilli dans les nuances de brun à rouge, avec un minimum de 20/22 m²**

Les toitures des constructions des annexes et dépendances dès l'instant où elles ne sont pas accolées à la construction principale :

- Aucune pente minimale n'est exigée pour les annexes de moins de 3,5 m de hauteur au faitage.

Elles pourront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Les règles ci-dessus du paragraphe « Les toitures » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine¹ utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée (article R 111-21 du code de l'urbanisme).
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

¹ L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

Ouvertures en toiture

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne ou de chaque châssis sera supérieure à sa largeur.

En façade sur rue :

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades principales sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le nombre de châssis de toit est limité à deux
- ils devront être placés symétriquement et sur une seule ligne horizontale par rapport aux ouvertures du rez de chaussée.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.78 m X 0.98 m.

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades secondaires sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ils devront être placés sur une seule ligne horizontale.
- ils devront présenter les mêmes dimensions qui ne pourront excéder 1.14 m X 1.18 m.

Verrières

Surface vitrée de grande dimension située en toiture et/ou en façade, la verrière devra présenter de travées régulières, verticales.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français (voir cahier de recommandations).

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Les clôtures sur la voie publique **ou privées** seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie, **sauf le long du chemin de Boigny où celles-ci sont interdites**
 - soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
 - soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONE 1AUb

1 - Principes

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

Ces places doivent être extérieures à la construction et aisément manœuvrables individuellement (en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement) et permettre de faire demi-tour dans la propriété, afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique.

Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par logement créé), en complément des places propres à chaque logement.

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-34 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Les vélos

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit être défini avec les services de la commune avant le dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Construction à destination d'habitat

Pour les studios et les deux pièces, il sera créé au moins une place de stationnement par logement. Pour les logements de trois pièces et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² : 1 place de stationnement

Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 30 m² : 2 places de stationnement minimum seront à réaliser.

Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ZONE 1Aub

Le cahier de recommandations (pièce 1.2 du PLU) propose un choix d'essences adaptées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m².

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

La création d'espaces verts et de plantations sera réalisée en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Le chemin de Boigny ».

Les éléments de paysage :

Pour les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

PRESENTATION DE LA ZONE 2AU

(extrait du rapport de présentation)

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.
Elle comprend trois zones :

- la zone 2AUa, occupée par des jardins, se situe au cœur d'un grand îlot délimité par le chemin de la messe, la rue du Fief, la rue de la Range, la rue Canet, la rue de la Mairie et la rue de Fontainebleau. Ce cœur d'îlot représente un potentiel important de développement du village. Toutefois les accès aux voies publiques nécessitent des acquisitions. Les réseaux d'eaux et d'assainissement ne desservent pas ce cœur d'îlot, aussi la zone 2AUa n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU.

- la zone 2AUb, occupée également par des jardins, se situe au cœur d'un îlot délimité par la rue de la Fontaine Saint Marc, la RD 11 de Fontainebleau à la Ferté Alais, la RD372 dite route de Milly et le chemin de la Noirolle. Ce cœur d'îlot représente un potentiel de développement du village. Toutefois les accès aux voies publiques nécessitent des acquisitions. Les réseaux d'eaux et d'assainissement ne desservent pas ce cœur d'îlot, aussi la zone 2AUb n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU.

- la zone 2AUc est occupée par des jardins, trois constructions à usage d'habitat et des constructions annexes. Toutefois le réseau d'assainissement des eaux usées, le réseau d'eau potable et la défense incendie ne sont pas situés à la périphérie immédiate ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, aussi la zone 2AUc n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU.

La zone 2AU est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3.
La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

La zone 2AU est pourvue d'un règlement strict. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure pour inscrire dans le PLU le règlement nécessaire.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (article R123-10-1 du code de l'urbanisme)
- . Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.
Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE 2AU

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

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

ZONE 2AU

La zone 2AU est concernée en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).

Aucune occupation et utilisation du sol n'est autorisée.

ARTICLES 3 à 2AU 14 -

ZONE 2AU

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle se situe en grande partie de part et d'autre du village sur les plateaux, essentiellement à l'ouest de la RD372.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

Cette zone est divisée en deux secteurs ;

- le secteur Aa, correspondant à l'étendue des terres agricoles situées sur les plateaux dans lequel les constructions sont interdites.
- le secteur Ab, dans lequel les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées. 5 secteurs Ab, numérotés de 1 à 5 sont localisés.

- Les secteurs Ab1 et Ab2 sont situés de part et d'autre de la RD372 en entrée nord du village, ils s'accompagnent de la création d'espaces boisés classés perpendiculaires à la route, à terme ils formeront un filtre végétal intégrant les futures constructions à destination agricole. Ainsi se mettra en place une transition entre l'espace agricole et les espaces urbanisés du village. Ces deux secteurs sont situés dans le site classé, par conséquent les constructions destinées à l'habitat n'y sont pas autorisées.

- Le secteur Ab3 situé, au sud en continuité du village, le long du chemin rural dit des Granges et le long du chemin des Rochettes, inclus déjà une bande boisée existante protégée au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce secteur est situé dans le site classé, par conséquent les constructions destinées à l'habitat n'y sont pas autorisées.

- Le secteur Ab4 situé à l'ouest de la RD372, en dehors du village au sud-ouest de l'autoroute, englobe des constructions existantes à destination agricole. Une pépinière y est implantée, ce secteur doit permettre notamment à cette entreprise agricole de pouvoir se développer. Ce secteur s'accompagne également d'un espace boisé classé situé en limite sud-ouest organisant un filtre végétal perpendiculaire à la route et s'appuyant sur le chemin du Moulin neuf. Ce filtre prolonge le boisement existant et marquera l'entrée sur la commune en venant de Milly la Forêt.

- Le secteur Ab5 situé à l'intérieur du village le long de la RD372 et du ru du Rebaïs couvre les bâtiments de la seule exploitation agricole de Cély. De taille réduite il ne permet pas de développement important des constructions. C'est pourquoi les secteurs précédents ont été créés à la fois pour répondre à un besoin de bâtiments nouveaux ou à une redistribution des terres entre plusieurs exploitants.

La zone A est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

Cette zone est concernée par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, cette zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible de soit de 75 mètres soit de 100 mètres dont la traduction réglementaire se trouve à l'article 6.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.
Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**ZONES Aa, Ab****Sont interdits :**

- Les constructions à destination artisanale.
 - Les constructions à destination de commerce.
 - Les constructions à destination de bureau.
 - Les constructions à destination d'entrepôts.
 - Les constructions à destination industrielle.
 - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
 - Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
-
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
 - L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
 - L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes isolées.
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
-
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
 - Les dépôts de matériaux ou de déchets.
-
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

En outre, dans la zone Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**ZONES Aa, Ab**

La zone A est concernée en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).

Sont autorisés sous condition dans la zone Aa :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière 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 affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à la réalisation de protections phoniques.

Sont autorisés sous condition dans la zone Ab :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que l'exploitation agricole corresponde à une unité économique viable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisées sous conditions, dans les secteurs Ab4 et Ab5 :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à conditions :
 - qu'elles se situent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation,
 - qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci,
 - que l'exploitation agricole corresponde à une unité économique d'une surface supérieure ou égale à la demi surface minimale d'installation (SMI) définie en Seine et Marne sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONES Aa, Ab

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse créées après la date d'approbation du présent PLU seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Un seul accès est admis sur la RD372 pour desservir le secteur Ab4 situé au sud-ouest du village. Celui-ci est aménagé pour garantir la sécurité et éviter tout danger.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONES Aa, Ab

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Energie – Voix Données Images - Déchets

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**ZONES Aa, Ab****Dans la zone Aa :**

Il n'est pas fixé de règle car les constructions ne sont pas autorisées dans la zone Aa.

Dans les zones Ab1, Ab2 et Ab4 :

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement.

Dans la zone Ab3 :

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement.

Dans la zone Ab5 :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Au titre de l'article L.111-1.4 :

Dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de l'A6,

et dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de la RD 637,

les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- Aux bâtiments d'exploitation agricole,

- Aux réseaux d'intérêt public,

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONES Aa, Ab

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un retrait au moins égale à 8 mètres.

Dans les zones Ab1, Ab2 et Ab4 :

Le long des limites séparatives bordées par des bandes boisées à créer protégées au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un retrait au moins égale à 15 mètres.

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

ZONES Aa, Ab

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONES Aa, Ab

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONES Aa, Ab

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ZONES Aa, Ab

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En application de l'article R 111-21 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.

Toitures

La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.

Le bardage en bois est recommandé en particulier pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français (voir cahier de recommandations).

Les clôtures :

Les clôtures sont constituées de grillage et/ou de végétaux.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture et la hauteur totale ne doit pas excéder 1.30 mètres, excepté pour les clôtures le long du domaine autoroutier.

Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien du Ru du Rebais.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONES Aa, Ab

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONES Aa, Ab

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Plantations :

Le cahier de recommandations (pièce 1.2 du PLU) propose un choix d'essences adaptées.

Dans les zones Ab1, Ab2 et Ab4 :

Sur une largeur au moins égale à 15 mètres, dans les bandes boisées à créer protégées au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme des arbres de haute tige doivent être plantés à raison d'au moins un arbre pour 100 m².

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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.

Elle se situe de part et d'autre du village principalement à l'est de la RD 372 et elle correspond en grande partie à l'emprise sur le territoire communal du site classé de la vallée du Rebais.

Elle reconnaît le caractère naturel de ces espaces qui doivent le rester, notamment la continuité écologique du Bois Mottet et la pelouse (sente rurale dite des Tartivois) identifiés et qui sont compris dans la zone N.

La zone N est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 2 et 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Elle recouvre la continuité écologique qui passe par le bois du Mottet.

Cette zone est concernée par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, cette zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible de soit de 75 mètres soit de 100 mètres dont la traduction réglementaire se trouve à l'article 6.

Elle englobe 4 secteurs N_{indicé} de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article L 123-1-5 14° deuxième alinéa du code de l'urbanisme.

Ces 7 secteurs font l'objet du chapitre II du titre V.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

. Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.

Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE N

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N 2.

- Les dépôts de tous matériaux ou de tous déchets à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N 2.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

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

ZONE N

La zone N est concernée en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière 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 affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à la réalisation de protections phoniques.

- Les dépôts de matériaux ou de déchets liés à la réalisation de protections phoniques, ceux-ci seront choisis pour leur innocuité sur l'environnement.

Périmètres de protection des captages d'eau :

Pour les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage n° 0258 5X 0010, les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONE N

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONE N

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les éléments de paysage :

Pour les fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (détournement, comblement, busage, recouvrement etc...) est soumise à déclaration préalable.

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre le bon fonctionnement de ces ouvrages.

3 – Energie – Voix Données Images - Déchets

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

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

ZONE N

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Au titre de l'article L.111-1.4 :

Dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de l'A6,

et dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de la RD 637,

les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- Aux bâtiments d'exploitation agricole,

- Aux réseaux d'intérêt public,

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE N

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

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

ZONE N

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONE N

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE N

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ZONE N

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En application de l'article R 111-21 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français (voir cahier de recommandations).

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Pour les fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales dont le lit est empierré et répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification de leur aspect ou des matériaux les constituant est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures :

Les clôtures sont constituées de grillage et/ou de végétaux.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture et la hauteur totale ne doit pas excéder 1.30 mètres, excepté pour les clôtures le long du domaine autoroutier.

Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien du Ru du Rebais.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**ZONE N**

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**ZONE N****Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Plantations :

Le cahier de recommandations (pièce 1.2 du PLU) propose un choix d'essences adaptées.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Une bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m », de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Les éléments de paysage :

Pour les fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux (détournement, comblement, busage, recouvrement etc...) est soumise à déclaration préalable.

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des ces ouvrages.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, et Nj

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Les zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng et Nj recouvrent des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L 123-1-5 14° deuxième alinéa du code de l'urbanisme.

La zone Na qui recouvre des constructions isolées à usage principal d'habitat, il convient de permettre des extensions, afin si besoin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie. Cette zone doit rester peu dense, les constructions y occuperont une faible emprise. Elle comporte un **sous-secteur Na1** qui correspond aux constructions incluses dans le site classé de la vallée du Rebais pour lesquelles seul l'aménagement avec ou sans changement de destination sera admis.

La zone Nb qui recouvre le parc du château de Cély aménagé pour un usage de golf

La zone Nc qui contient des constructions liées au fonctionnement du golf et des constructions à usage d'hébergement hôtelier. L'extension modérée des constructions est autorisée, excepté pour le château dont le caractère architectural compact doit être préservé. Celui-ci est protégé comme élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

La zone Nd qui correspond aux équipements sportifs communaux.

La zone Ne qui correspond à des constructions à usage d'activités.

La zone Nf qui correspond à l'ancienne station d'épuration qui peut être utilisée comme bassin d'orage.

La zone Nj correspond à :

- un secteur peu bâti autour du lavoir et du pont du chemin de la Messe, à proximité du noyau villageois. Le caractère « jardiné » des lieux contribue à la mise en valeur des petits éléments du patrimoine que sont le lavoir, le pont, l'abreuvoir. Il convient d'interdire des constructions dont le volume « étoufferait » ces éléments.

- un secteur au sud de l'église qui correspond à l'ancien cimetière, ce secteur n'a pas vocation à être bâti son caractère naturel et champêtre étant propice à la mise en valeur de l'église.

Les zones N indicées sont concernées par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 2 et 3.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

Cette zone est concernée par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, cette zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible de soit de 75 mètres soit de 100 mètres dont la traduction réglementaire se trouve à l'article 6.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
 - . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
 - . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
 - . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
 - . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
 - . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
 - . Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.
Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....
- « Une partie de la zone est concernée par des risques de submersion, dans ce cadre toute disposition devra être prise quant à la préservation des biens et des personnes et tout projet d'installation ou de construction pourra se voir imposer des prescriptions spécifiques.
- Le cas échéant il pourra être fait mention des disposition de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.

- Les constructions à destination d'entrepôts à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N 2.

- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N 2.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

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

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj

Les zones Na, Nb, Nc sont concernées en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière 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 affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone Na :

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation, de bureaux, d'artisanat, de commerce et/ou d'annexe à une ou plusieurs de ces destinations dans la limite non renouvelable de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans le sous-secteur Na1 :

- L'aménagement avec ou sans changement de destination des constructions régulièrement édifiées dans le volume existant à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation, de bureaux, d'artisanat, de commerce et/ou d'annexe à une ou plusieurs de ces destinations.

Dans la zone Nb :

- Les aménagements de terrains pour le sport et les loisirs.

Dans la zone Nc :

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 200 m² de surface de plancher et à l'exclusion du château protégé comme élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code l'urbanisme.

Les destinations suivantes sont autorisées dans les volumes des constructions existantes et dans l'extension possible :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de sports et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination de commerce.

Dans la zone Nd :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux sports et aux loisirs à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

Dans la zone Ne :

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'entrepôts, de bureaux, d'artisanat et/ou d'annexe à une ou plusieurs de ces destinations.

Dans la zone Nf :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion des eaux pluviales.

Dans la zone Nj :

- Les constructions annexes qui ne sont affectées ni au stationnement, ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².

Périmètres de protection des captages d'eau :

Pour les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage n° 0258 5X 0010, les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

La création de nouveaux accès depuis la RD372 est interdite.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les éléments de paysage :

Pour les fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (détournement, comblement, busage, recouvrement etc...) est soumise à déclaration préalable.

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre le bon fonctionnement de ces ouvrages.

3 – Energie – Voix Données Images - Déchets

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

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

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre de celui-ci.

Toutefois un recul d'au minimum 5 m est imposé pour les puisards et ouvrages de gestion des eaux pluviales ou usées par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutes constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

Au titre de l'article L.111-1.4 :

Dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de l'A6,

et dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de la RD 637,

les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

Dans la zone Na :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 5 mètres. Cette disposition s'applique également aux installations de traitement et de gestion des eaux (puisard, système d'assainissement,...)

Dans les zones Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

Les installations de gestion et de traitement de traitement des eaux usées et pluviales devront être implantées à minimum 5 m des limites séparatives.

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

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus. Toutefois un recul d'au minimum 5 m est imposé pour les puisards et ouvrages de gestion des eaux pluviales ou usées par rapport aux constructions.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

Dans la zone Na :

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation, de bureaux, d'artisanat, de commerce et/ou d'annexe à une ou plusieurs de ces destinations est limitée à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans la zone Nb :

Il n'est pas fixe de règle. II

Dans la zone Nc :

Il n'est pas fixe de règle.

Dans la zone Nd :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone Ne :

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'entrepôts, de bureaux, d'artisanat et/ou d'annexe à une ou plusieurs de ces destinations est limitée à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans la zone Nj :

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 15 m² par unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans la zone Na :

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Dans la zone Nc :

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Dans la zone Nd :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 11 mètres.

Dans la zone Ne :

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Dans la zone Nj :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3.50 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En application de l'article R 111-21 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

Dans les zones Na et Na1, Nc, Nj

Les toitures des constructions :

Elles seront composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile plate petit moule de ton vieilli.

L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Les règles ci-dessus du paragraphe « Les toitures » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. Les matériaux autorisés sont le bois et l'aluminium laqué.

Zones Nj

Les toitures pourront comporter un ou plusieurs versants, aucune pente minimale n'est exigée

Ouvertures en toiture

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades principales sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le nombre de châssis de toit est limité à un pour 5 mètres linéaires.
- ils devront être placés symétriquement et sur une seule ligne horizontale par rapport aux ouvertures du rez de chaussée.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.78 m X 0.98 m.

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades secondaires sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- leur nombre est limité à un châssis de toit par élément de trois mètres linéaire de long pan.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ils devront être placés sur une seule ligne horizontale.
- ils devront présenter les mêmes dimensions qui ne pourront excéder 0.78 m X 0.98 m.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Verrières

Surface vitrée de grande dimension située en toiture et/ou en façade, la verrière devra présenter de travées régulières, verticales. Les matériaux autorisés sont le bois et l'aluminium laqué strictement de même couleur que les autres ouvrants.

Dans la zone Nj :

Parements extérieurs

Les murs et parements extérieurs seront constitués soit :

- de maçonnerie de pierre enduite à pierre vue,
- de maçonnerie enduite,
- de bois.

Dans les zones Na et Na1, Nc, Nj

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Cependant, dans la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m » :

- les clôtures sont constituées de grillage et/ou de végétaux,
- les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture et la hauteur totale ne doit pas excéder 1.30 mètres, excepté pour les clôtures le long du domaine autoroutier.

Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien du Ru du Rebais.

En dehors de la bande de 6 mètres de largeur, les clôtures sont constituées d'une haie composée d'essences locales ou de plantes grimpantes et/ou d'un grillage et/ou d'éléments en bois.

Dans le cas d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture réalisée en zone Ua ou Ub, une cohérence pourra être admise dès l'instant où ces clôtures concernent une même unité foncière

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français (voir cahier de recommandations).

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19^{ème} ou début 20^{ème} siècle).

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Pour les fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales dont le lit est empierré et répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification de leur aspect ou des matériaux les constituant est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj

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

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Plantations :

Le cahier de recommandations (pièce 1.2 du PLU) propose un choix d'essences adaptées.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Une bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m », de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

PRESCRIPTIONS RELATIVES AU CAPTAGE D'EAU N°0258 5X 0010

Commune de : CÉLY en BIÈRE (77) Date : 16/6/10

Nom du point d'eau et type : Captage AEP n° 258/5-10

PÉRIMETRES DE PROTECTION

Réglementation et tableau des prescriptions

1 - A l'intérieur du périmètre de protection immédiate

Sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.

2 - A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée

Sont interdites, réglementées ou autorisées, conformément au tableau, les activités suivantes :

DEFINITION des ACTIVITES	Protection rapprochée			Protection éloignée		
	Interdite	réglementée	autorisée	Interdite	réglementée	auto
forage de puits		X			X	
ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières	X				X	
ouverture d'excavations, autres que carrières (Tremblement, Tranchée...)		X				X
remblaiement des excavations ou des carrières existantes par des produits agréés			X			X
installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux	X				X	
implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées		X			X	
implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux		X			X	
installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature	X				X	
établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau		X			X	
épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle	X				X	
stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail	X				X	
stockage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures	X				X	
épandage de fumier, engrais organiques ou chimiques destinés à la fertilisation des sols			X			X
épandage de tous produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures			X			X
établissement d'étables ou de stabulations libres	X				X	
pacage léger des animaux		X				X
installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail		X				X
déboisement			X			X
création d'étangs		X			X	
camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes	X				X	
construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation		X				X
implantation d'établissements classés	X				X	

La commune veillera à l'application des prescriptions énoncées. En outre, peuvent être interdits ou réglementés et doivent, de ce fait, être déclarés à la Direction Départementale de l'Agriculture, toutes activités ou tous faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau. Pour les activités, dépôts et installations existant à la date de publication ou présent arrêté sur les terrains compris dans les différents périmètres de protection, il devra être satisfait aux obligations résultant de l'institution des dits périmètres dans un délai de [] et dans les conditions définies dans le présent rapport.