CHÂTEAU-LANDON

SEINE-ET-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 1er juin 2012
Modifié et approuvé le 7 juillet 2016
Modifié et approuvé le 02 juillet 2018

Mairie de CHATEAU-LANDON
77570 Château-Landon
Tél 01 60 55 50 20
Fax 01 60 55 50 21

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial 4

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 4

Article 3 - Division du territoire en zones 6

Article 4 - Servitudes d'urbanisme 7

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres aux zones UA 9

Chapitre II - Dispositions propres aux zones UB 18

Chapitre III - Dispositions propres aux zones UC 27

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UR 37

Chapitre V - Dispositions propres à la zone UX 42

Chapitre VI - Dispositions propres à la zone UZ 50

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions propres aux zones 1AUa et 1AUb 58

Chapitre II - Dispositions propres à la zone 2AU 67

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A 70

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone N 78

Chapitre II - Dispositions propres aux zones Na, Nb, Nd et Ne 85

ANNEXES

Normes applicables en matière de places de stationnement 96

Prescriptions relatives aux captages d'eau 97

Recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine 102

Arrêté préfectoral relatif à des servitudes d'utilité publique sur CET n° 1 106

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHÂTEAU-LANDON située dans le département de la 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 - 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.

5 - la loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville).

6 – la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.

7 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998

8 – la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000

9 – la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

10 – les lois relatives à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003.

11 – la loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003.

12 – la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.

13 – la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009

14 - la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009

15 – la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle II.

16 – 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 UC** référée au plan par l'indice UC,
- **la zone UR** référée au plan par l'indice UR,
- **la zone UX** référée au plan par l'indice UX,
- **la zone UZ** référée au plan par l'indice UZ.

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

- **les zones 1AUa et 1AUb** référées au plan par les indices 1AUa et 1AUb,
- **la zone 2AU** référée au plan par l'indice 2AU.

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

- **la zone A** référée au plan par l'indice A.

5 - 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 Nd** référée au plan par l'indice Nd,
- **la zone Ne** référée au plan par l'indice Ne.

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

Article 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5 – La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
Article 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 – l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 – L'emprise au sol des constructions
Article 10 – La hauteur maximale des constructions
Article 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11
Article 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot

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 A LA ZONE UA

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond à la partie désignée comme la ville ancienne au sein du bourg.

Elle imbrique dans un tissu urbain dense des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs, d'artisanat et de commerces. Cette mixité fonctionnelle qu'il convient de favoriser, met en relation de proximité les services et l'habitat.

Le paysage urbain, emblématique de la dimension patrimoniale remarquable du bourg, se caractérise par une forte emprise des constructions, des implantations à l'alignement et en limites séparatives constitutives de fronts bâtis qui structurent le paysage des voies et des places.

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.

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 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.

REGLEMENT

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UA 2.
- Les constructions destinées à l'agriculture et à la gestion forestière.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité située sur la même unité foncière.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

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

ARTICLE UA 3 – DESSERTE ET ACCES

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 UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 ou les réguler avant rejet. 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 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 - Téléphone – Electricité – Collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière et à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- 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.

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 ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

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

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.

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 est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle au droit de la construction est supérieure à 18 m, la construction peut être implantée en retrait des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2,50 mètres, dans le cas contraire.

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 ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge minimale de 3 mètres.
Il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments annexes.

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 ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle :
. Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
. 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 ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 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 13 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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 neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°.
Les toitures en L, en T à 4 pentes peuvent être autorisées.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.
Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faitage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la 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.
Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

L'éclairement des combles peut être assuré :
- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :
- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet 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.
- 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.

Les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :
- soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture d'une construction annexe non visible depuis le domaine public.

Parements extérieurs

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 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» 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.

Antennes

Les antennes doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

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 totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise :
- s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant,
- s'il s'agit de la création d'une ouverture avec un linteau.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté de grille à barreaudage vertical.

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

Recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne : voir en annexe du présent règlement
. Economies d'énergie et bâtiments anciens,
. Demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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 entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

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 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone UB correspond aux extensions de la « ville ancienne » à l'ouest et au nord.

Correspondant à un ensemble que l'on peut désigner comme la « ville moderne » au sein du bourg, cette zone englobe des quartiers d'habitat collectif et individuel, le pôle d'équipements collectifs, de l'artisanat et des commerces.

Il s'agit d'y maintenir voire d'y renforcer une certaine densité, d'y consolider la mixité fonctionnelle et sociale et de revaloriser le caractère du paysage urbain notamment dans les secteurs d'habitat individuel et le pôle d'équipements.

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.

Elle possède :

- un secteur UBz situé à l'ouest du bourg, compris dans le périmètre d'isolement du silo.

L'orientation d'aménagement n° 3.1 ; Secteur Nord-Ouest du Bourg complète le règlement de la zone UB pour la partie concernée.

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 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.

REGLEMENT

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 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.

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

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité située sur la même unité foncière.

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient le complément d'une exploitation agricole existante située sur la même unité foncière.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

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

Dans le secteur UBZ :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- L'extension des constructions destinées à l'habitation sans création de logement supplémentaire.

ARTICLE UB 3 – DESSERTE ET ACCES

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 les orientations d'aménagement N°3.1.bis «Secteur Nord-Ouest du Bourg ».

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 ou les réguler avant rejet. 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 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 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.

- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Le long de la ligne légendée «Linéaire d'implantation à l'alignement » localisée au document graphique :
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière et à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :
. soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
. soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.

A l'intérieur de la « Zone inconstructible » localisée au document graphique, seules sont autorisées :
- les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale, de bureau ou au stationnement 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.

A l'intérieur de la « Zone inconstructible » en bordure du CR N°6 aucune construction n'est autorisée.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :
. Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
. 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 ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

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

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

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2,50 mètres, dans le cas contraire.

Le long de la ligne légendée «Linéaire d'implantation à l'alignement » localisée au document graphique :
- 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.

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 ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge minimale de 3 mètres.
Il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments annexes.

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 ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle :
. Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
. 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 ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

Il n'est pas fixé de règle :
. Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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 neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°.
Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.
Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :
- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet 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.
- 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.

Les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :
- soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture d'une construction annexe non visible depuis le domaine public.

Parements extérieurs

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 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» 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.

Antennes

Les antennes doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

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.

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

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise :
- s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant,
- s'il s'agit de la création d'une ouverture avec un linteau.

Les éléments de paysage :

Les murs de clôture existants répertoriés comme éléments de paysage au titre 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, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

Recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne : voir en annexe du présent règlement
. Economies d'énergie et bâtiments anciens,
. Demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

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 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone UC correspond à des hameaux dont la structure et les caractéristiques de l'environnement permettent d'y envisager de nouvelles constructions dans les espaces libres restant à l'intérieur du périmètre bâti.

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.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords de l'emprise de l'A77, telle qu'elle figure au plan (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

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 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.

REGLEMENT

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 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.

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

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

Sont autorisés sous conditions :

A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative et qu'il n'y ait pas d'incompatibilité avec la sécurité et la salubrité :
- 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 la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité située sur la même unité foncière.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- 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 bande de protection de 50 mètres des lisières des bois et forêts, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

(Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :
La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°191 du 3 août 2006.
Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UC
doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..)

ARTICLE UC 3 – DESSERTE ET ACCES

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 UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 ou les réguler avant rejet. 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 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 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les murs de clôture existants repérés aux documents graphiques 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. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.

- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :
. Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
. 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 ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2,50 mètres, dans le cas contraire.

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 ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle :
. Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
. 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 ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 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 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :
. Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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 neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.
Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

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

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet 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.
- 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

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 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.

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.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

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.

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

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions (« Bâti de caractère » et « Petit patrimoine ») répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants répertoriées comme éléments de paysage au titre 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, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

Pour les « Arbres remarquables » et les « Espaces ou éléments naturels d'intérêt paysager » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme, 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 éléments (constructions, murs de clôture, plantations) s'inscrivant dans un « secteur d'éléments du paysage » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne : voir en annexe du présent règlement
. Economies d'énergie et bâtiments anciens,
. Demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

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 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, 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.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Chaque sujet abattu devra être remplacé.
Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).
Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m^2 de superficie.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit de l'emprise de l'autoroute A77 et de ses annexes techniques ou aires de services. Cette vocation doit être maintenue.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords de l'emprise de l'A77, telle qu'elle figure au plan (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

REGLEMENT

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité autoroutière (constructions, équipements, commerces et services, hébergement du personnel dont la présence est permanente pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure routière).
- 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.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

ARTICLE UR 3 – DESSERTE ET ACCES

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 UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 ou les réguler avant rejet. 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 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 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UR 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise en cas de contraintes techniques.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise en cas de contraintes techniques.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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 neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Parements extérieurs

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 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» 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.

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.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT

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.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

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 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doit être planté sur un minimum de 20 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers 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, y compris les circulations.

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE UR 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone d'accueil d'activités économiques composée de six sites :
. le site de « La Raperie » au nord-est du Bourg, qui est appelé à se développer pour devenir le pôle d'activités principal de la commune,
. le site des silos et celui des grandes enseignes commerciales localisés au nord et au sud de la « ville moderne » dans le Bourg,
. le site du « Clos Echalat », au nord du Bourg,
. le site de Palleau à l'est du hameau de Palleau,
. le site des Grands Moulins en bordure du Loing à l'est du hameau des Grands Moulins,

Elle possède :

- un secteur UXz comprenant les installations de stockage d'une coopérative agricole, ainsi que son périmètre d'isolement.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2. « Secteur de la Raperie », présente les orientations d'aménagement principales de la zone UX sur le site de la Raperie.

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 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.

REGLEMENT

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UX2.

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

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

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

Sont autorisés sous conditions :

Dans la zone UX :

- 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 et sous réserve qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activités.

- 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 soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Dans le secteur UXz :

- L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve quelles ne soient pas susceptibles de grever les terrains constructibles de la servitude d'éloignement prévue pour la réglementation des installations classées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place..
- L'extension des constructions destinées à l'habitation sans création de logement supplémentaires.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :
La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°191 du 3 août 2006.
Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UX doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

ARTICLE UX 3 – DESSERTE ET ACCES

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°3.2. «Secteur de la Raperie ».

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 ou les réguler avant rejet. 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 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 - Téléphone – Electricité – Collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large en contact avec les berges du Loing prévues à l'article UX13.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent 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.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large en contact avec les berges du Loing prévues à l'article UX13.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :
. Les travaux de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'approbation du présent règlement.
. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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 neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Les toitures

La ligne principale de faitage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet 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.

Parements extérieurs

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 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» 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.

Matériaux de façades

Les matériaux sont choisis, de préférence, parmi les matériaux suivants :
acier, aluminium, béton, bois, cuivre, enduit, verre, zinc, brique.
Toutefois d'autres matériaux peuvent être envisagés si ils permettent une meilleure intégration ou une meilleure prise en compte de la qualité environnementale du bâtiment.

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.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- de grillage (ou grille) doublé de haies ou support de plantes grimpantes.

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

L'aménagement des clôtures se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2. «Secteur de la Raperie».

Recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne : voir en annexe du présent règlement
. Economies d'énergie et bâtiments anciens,
. Demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

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 aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large en contact avec les berges du Loing prévues à l'article UX13.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de 1 emplacement équivalent à 3 places VL.

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 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges du Loing sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doit être planté sur un minimum de 80 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers 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, y compris les circulations.

L'aménagement des espaces verts et leur plantation se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2. «Secteur de la Raperie».

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S..

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone englobant les espaces utilisées pour l'exploitation du canal du Loing.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords de l'emprise de l'A77, telle qu'elle figure au plan (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

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 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.

REGLEMENT

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations non visées à l'article UZ2.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service de la navigation.
- 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 bande de protection de 50 mètres des lisières des bois et forêts, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :
La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°191 du 3 août 2006.
Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UZ doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

ARTICLE UZ 3 – DESSERTE ET ACCES

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 UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 ou les réguler avant rejet. 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 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 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent 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.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,5 mètres excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :
. Les travaux de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'approbation du présent règlement.
. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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 neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Parements extérieurs

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 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» 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.

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.

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

Recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne : voir en annexe du présent règlement
. Economies d'énergie et bâtiments anciens,
. Demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

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.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

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 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges du Loing sera aménagée en espace vert de pleine terre.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doit être planté sur un minimum de 80 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par

100 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers 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, y compris les circulations.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE UZ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU modifiée

PRESENTATION DE LA ZONE 1AU initiale

(Extrait du rapport de présentation)

La zone 1AU, secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, recouvre un des espaces de développement de la commune s'inscrivant dans le site du Bas du cimetière et de la vallée sèche (lieu-dit Les Grouettes) en continuité du tissu urbain de la ville ancienne et de la ville moderne au Nord-Ouest du bourg.

Le site est actuellement occupé en partie par des terrains en friche, des boisements et des jardins abandonnés.

Elle est destinée à développer un tissu urbain présentant une diversité de logement et l'accueil d'activités voire d'équipements qui en sont le complément.

La zone 1AU est pourvue d'un règlement strict. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1. Secteur Nord-Ouest du Bourg présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone 1AU.

PRESENTATION DES ZONES 1AUa ET 1AUb

La zone 1AU, dans son programme de développement urbain, est modifiée comme suit :

- 1AUa : secteur dit de la Vallée Sèche (lieu-dit Les Grouettes)

Le présent règlement s'oppose à l'utilisation de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

- 1AUb : secteur des jardins dit Bas du cimetière

La zone 1AUa va être urbanisée dans le cadre d'un aménagement à venir, et sera en continuité du tissu urbain de la ville moderne au sud-ouest du bourg.

La zone 1AUb reste en l'état actuel et sera amener à être développer ultérieurement.

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

Zone 1AUa

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 1AUa 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.

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

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 1AUa 3 – DESSERTE ET ACCES

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 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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.

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

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 ou les réguler avant rejet. 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 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 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

- 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.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :

. Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

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

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent 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.

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

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

- 5 mètres si la façade comporte des baies.

- 2,50 mètres, dans le cas contraire.

Le long de la ligne légendée «Linéaire d'implantation à l'alignement » localisée au document graphique :

- 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.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge minimale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments annexes.

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 ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 151-21 3° du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle :

. Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

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

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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. Sur les terrains en pente, la mesure se fera au centre de la construction ou en faisant la moyenne.

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

Il n'est pas fixé de règle :

. Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

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

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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 neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

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

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet 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.
- 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.

Les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :

- soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture d'une construction annexe non visible depuis le domaine public.

Parements extérieurs

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 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» 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.

Antennes

Les antennes doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

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.

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

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les éléments de paysage :

Les murs de clôture existants répertoriés comme éléments de paysage au titre 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, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

Recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne : voir en annexe du présent règlement

. Economies d'énergie et bâtiments anciens,

. Demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT

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.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

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, dégagement compris sera prévue.

Stationnement privatif : comme précisé en annexe, il sera créé en dehors de la voie publique :

- Au moins une place de stationnement par logement pour les studios et les deux pièces.
- Au moins deux places de stationnement par logement pour les logements de trois pièces et plus.

Stationnement visiteur : il sera créé dans l'emprise de la voie publique une place visiteur pour trois logements environ

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1Aua 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE 1AUa 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

REGLEMENT

Zone 1AUb

ARTICLE 1AUb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 1AUb 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.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

ARTICLES 1AUb 3 à AUb 16 -

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

La zone 2AU, secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, recouvre un des espaces de développement de la commune s'inscrivant entre les quartiers d'habitat et le pôle d'équipement et la RD 207 à l'ouest du bourg.

Elle est destinée à développer un tissu urbain présentant une diversité du logement et l'accueil d'activités voire d'équipements qui en sont le complément.

Le site est actuellement occupé par des terrains en culture et deux petits ensembles de constructions isolés.

La zone 2AU destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme, est pourvue d'un règlement strict. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

REGLEMENT

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2AU 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.

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

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

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

ARTICLES 2AU 3 à 2AU 16 -

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 englobe une grande partie du territoire communal correspondant à l'étendue des terrains de culture sur le plateau et au sud de la vallée du Fusain.

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

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Elle possède :
. un secteur Aa, correspondant à un centre de traitement de déchets.

. un secteur Ab, correspondant à l'emprise du site de production d'électricité photovoltaïque.

- Aux termes de l'article L.515-12 du code de l'environnement, et afin de protéger les intérêts visés à l'article L. 511-1 dudit code, des servitudes d'utilité publique doivent être instituées par l'ancien centre de stockage n° 1 des déchets de Château-Landon.
- Ces servitudes d'utilité publique doivent notamment interdire d'une part les occupations, utilisations de sol, aménagements incompatibles avec l'ancienne installation de stockage ou susceptibles de remettre en cause la stabilité du massif de déchets et d'autre part permettre la protection, le maintien en place et l'accès de tous les équipements utiles au suivi post-exploitation du site tant que ces derniers sont nécessaires.

(l'arrêté préfectoral n° 09 DAIDD 1Lc049 18 février 2009 est joint en annexe)

Cette zone est concernée par :

- l'article L 111-1 4 du code de l'urbanisme qui institue une inconstructibilité dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'A77 dont la traduction réglementaire se trouve à l'article A 6.

- dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords de l'emprise de l'A77, telle qu'elle figure au plan (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

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 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.

REGLEMENT

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que les constructions s'implantent à proximité du bâti existant et de manière à former un ensemble homogène avec celui-ci.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et que cette implantation ne puisse se faire dans une autre zone.

Dans le secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre de traitement de déchets à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et notamment leur situation en frange urbaine.

Dans le secteur Ab :

- 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 le secteur et à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères du site.

Périmètres de protection des captages d'eau :
Pour les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages n° 03293X0078 et N°03293X0081 les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

Dans la bande de protection de 50 mètres des lisières des bois et forêts, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES

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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 ou les réguler avant rejet. 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 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 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Au titre de l'article L.111-1.4, dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe del'A77, 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 l'extension des constructions existantes.

Autoroute A77 :
Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies autres que l'autoroute A77.
Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes, aux bâtiments d'exploitation agricole.

Ligne haute tension EDF :
Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux lignes haute tension EDF.

Dans l'ensemble de la zone :
Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Dans le secteur Aa :
- Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Ab :
- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Dans la zone A, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge minimale de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 10 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
. Les travaux de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'approbation du présent règlement.

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

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

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 neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Parements extérieurs

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 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» 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.

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.

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

Recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne : voir en annexe du présent règlement
. Economies d'énergie et bâtiments anciens,
. Demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

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.

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Ce sont principalement les vallées du Loing et du Fusain et les boisements qui les accompagnent et le site inscrit.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords de l'emprise de l'A77, telle qu'elle figure au plan (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

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 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.

REGLEMENT

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 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 à destination d'habitation.
- 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 terrains de sports ou de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées :
  - aux voiries et réseaux divers,

à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

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

- Les constructions et installations nécessaires :
  - à la gestion forestière

Périmètres de protection des captages d'eau :
Pour les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages n° 03293X0078 et N°03293X0081 les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

Dans la bande de protection de 50 mètres des lisières des bois et forêts, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :
La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°191 du 3 août 2006.
Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

ARTICLE N 3 – DESSERTE ET ACCES

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 N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées autres que domestiques 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).

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
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 ou les réguler avant rejet. 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.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

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

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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 éléments de paysage :

Pour les constructions (« Bâti de caractère » et « Petit patrimoine ») répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants répertoriées comme éléments de paysage au titre 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, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

Pour les « Arbres remarquables » et les « Espaces ou éléments naturels d'intérêt paysager » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme, 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 éléments (constructions, murs de clôture, plantations) s'inscrivant dans un « secteur d'éléments du paysage » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne : voir en annexe du présent règlement
. Economies d'énergie et bâtiments anciens,
. Demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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, 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.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges des rivières du Loing et du Fusain sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

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

PRESENTATION DES ZONES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones Na, Nb, , Nd et Ne 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 R 123-8 du code de l'urbanisme.

La zone Na correspond aux constructions isolées destinées aux exploitations agricoles, aux habitations isolées et à des entités en site sensible : il convient d'y permettre des reconversions dans les volumes existants à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier et d'activités sous certaines conditions, et des extensions, afin si besoin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie.

La zone Nb, dans laquelle quelques constructions sont autorisées sous certaines conditions, correspond à une légère extension du tissu existant au sud du hameau des Gauthiers et à la prise en compte d'une « poche d'urbanisation » dans le hameau de Palleau.

La zone Nd correspondant au parc de la Tabarderie et aux équipements sportifs et de loisirs dans la vallée du Fusain.

La zone Ne correspond aux installations et aux équipements publics de la station d'épuration et le réseau EDF (passage des lignes Haute tension) dans la vallée du Fusain.

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 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.

REGLEMENT

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées dans les secteurs Na, Nb et Nd à l'article 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Ne à l'article 2.
- Les constructions à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées dans le secteur Na à l'article 2.
- Les constructions à destination forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na 2.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées dans le secteur Na à l'article 2.
- Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées dans le secteur Na à l'article 2.
- Les constructions à destination d'entrepôts à l'exception de celles qui sont autorisées dans le secteur Na à l'article 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 terrains de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés dans le secteur Nd à l'article 2.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées dans les secteurs Na et Ne à l'article 2.

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

- 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 Nd :

• 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, et à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

Dans les zones Na et Ne :

• Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Dans la zone Na :

A condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux, et à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative :

• L'extension non renouvelable plus d'une fois des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation, d'hébergement hôtelier, dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

• L'aménagement avec changement de destination des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., pour un usage d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation et d'hébergement hôtelier.

• L'aménagement avec changement de destination des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., pour un usage artisanal et de bureau.

• L'aménagement avec changement de destination des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U. pour un usage d'entrepôt à condition qu'elle soit liée à une activité située sur la même unité foncière.

Dans la zone Nb :

• Les constructions à destination d'habitation dans la limite de 20% de la superficie de l'unité foncière à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

Dans la zone Nd :

• Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux installations et aux équipements des activités sportives et de loisirs à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

Dans la zone Ne :

• Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux constructions et installations d'équipements de traitement de l'eau et du réseau électrique EDF (transformateurs, pylônes…) à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

Périmètres de protection des captages d'eau :

Pour les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages n° 03293X0078 et N°03293X0081 les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

Dans la bande de protection de 50 mètres des lisières des bois et forêts, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :
La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°191 du 3 aôut 2006.
Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones Na, Nb et Nc doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 3 – DESSERTE ET ACCES

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 Na, Nb, Nd et Ne 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées autres que domestiques 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).

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
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 ou les réguler avant rejet. 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.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :
Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Dans l'ensemble de la zone, excepté la zone Ne :
Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :
Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

Dans l'ensemble de la zone, excepté la zone Ne :
Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd et Ne 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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 et/ou d'annexe à l'habitation est limitée à 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans la zone Nb :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone Nd :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone Ne :
Il n'est pas fixé de règle.

Dans les zones Na, Nb il n'est pas fixé de règle pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone Nd :
La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

Dans la zones Ne :
Il n'est pas fixé de règle.

Dans les zones Na, Nb il n'est pas fixé de règle pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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 neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs

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 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» 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.

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.

Les éléments de paysage :

Les murs de clôture existants répertoriés comme éléments de paysage au titre 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, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1.5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne : voir en annexe du présent règlement
. Economies d'énergie et bâtiments anciens,
. Demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

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.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

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 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 constructions (« Bâti de caractère » et « Petit patrimoine ») répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants répertoriées comme éléments de paysage au titre 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, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

Pour les « Arbres remarquables » et les « Espaces ou éléments naturels d'intérêt paysager » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme, 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 éléments (constructions, murs de clôture, plantations) s'inscrivant dans un « secteur d'éléments du paysage » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Excepté dans la zone Ne, une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges des rivières du Loing et du Fusain sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na, Nb, Nd et Ne 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE Na, Nb, ND et Ne 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ANNEXES

NORMES APPLICCABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

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'hébergement hôtelier
Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Construction à destination d'artisanat
Une surface au moins égale à 30 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination d'industrie
Une surface au moins égale à 60 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination d'entrepôt
Une surface au moins égale à 10 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette 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.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CAPTAGES D'EAU n° 03293X0078 et N°03293X0081 instituée par arrêté préfectoral n°82/DDA/AE2/22 du 2 février 1982

PREFECTURE DE SEINE ET MARNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRETE PREFECTORAL N° 82/DDA/AE2/22
portant DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE des travaux projetés par la Commune de CHATEAU-LANDON en vue de la dérivation par pompage d'eaux de sources et de la création de périmètres de protection autour des captages dits de Pont Franc, lieudits" La Vallée aux Moines " et " La Tambougnoterie "

LE PREFET DE SEINE ET MARNE
COMMANDEUR DE LA LEGION D'HONNEUR

VU le plan des lieux et notamment les plans et l'état parcellaire des terrains compris dans les périmètres de protection du captage ;

VU la délibération en date du 9 Septembre 1975 du Conseil Municipal de CHATEAU LANDON par laquelle celui-ci :

1°) sollicite la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux alimentant le réseau communal de distribution ;

2°) sollicite la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection prévus par le nouvel article L 20 du Code de la Santé Publique autour des points d'eau alimentant le réseau communal ;

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L 11-1 à L 11-8, R 11-1 à R 11-5 et R 11-7 à R 11-31 ;

VU le Code des Communes et notamment son article L 163-1 ;

VU les articles L 20 et L 20-1 du Code de la Santé Publique ;

VU le décret n° 61-859 du 1er Août 1961 complété et modifié par le décret n° 67-1093 du 15 Décembre 1967, portant règlement d'Administration Publique pris pour l'application de l'article L 20 du Code de la Santé Publique ;

VU l'article 113 du Code Rural sur la dérivation des eaux non domaniales ;

VU la loi n° 64-1245 du 16 Décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre la pollution ;

VU le décret loi du 8 Août 1935 sur la protection des eaux souterraines et les textes subséquents ;

... / ...

Dépôt n° 499/4788 Publié et enregistré le 8 JUIL 19 Vol 1010 n° 27 reçu 10 (dix) mille sept cent quarante francs

Le Conservateur B. BONNART

droits 3550 taxes — total 3550

- 2 -

VU le décret n° 67-1094 du 15 Décembre 1967 sanctionnant les infractions à la loi n° 64-1245 du 16 Décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution ;

VU le décret modifié n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière (article 36-2à) et le décret d'application modifié n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 ;

VU le décret n° 69-825 du 28 Août 1969 portant déconcentration et réunification des organismes consultatifs en matière d'opérations immobilières, d'architecture et d'espaces protégés et les textes pris pour son application ;

VU la circulaire interministérielle du 10 Décembre 1969 relative aux périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines ;

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène en date du 25 Mai 1979 ;

VU le dossier de l'enquête à laquelle il a été procédé, conformément à l'arrêté préfectoral n° 81/DDA/AE2/134 en date du 2 Mars 1981 dans la Commune de CHATEAU LANDON en vue de la déclaration d'utilité publique des travaux ;

VU le rapport de l'Ingénieur en Chef du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, Directeur Départemental de l'Agriculture en date du 26 Octobre 1981 sur les résultats de l'enquête ;

VU l'avis du Commissaire Enquêteur en date du 7 Mai 1981 ;

VU l'avis favorable de M. le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de MELUN en date du 12 Mai 1981 ;

CONSIDERANT que les travaux projetés n'entrent pas dans la catégorie de ceux prévus par le décret n° 72-195 du 29 Février 1972 ;

CONSIDERANT que l'avis du Commissaire Enquêteur est favorable ;

CONSIDERANT qu'il n'y a pas lieu de recueillir l'avis de la Commission Départementale des opérations immobilières et de l'architecture, le montant des acquisitions étant inférieures à 100 000 Francs ;

VU le rapport de l'Ingénieur en Chef du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, Directeur Départemental de l'Agriculture ;

SUR la proposition du Secrétaire Général de SEINE ET MARNE ;

A R R E T E

ARTICLE PREMIER : Sont déclarés d'utilité publique les travaux à entreprendre par la Commune de CHATEAU LANDON en vue de la dérivation des eaux de sources alimentant le réseau communal de distribution d'eau potable et de la création de périmètres de protection contre la pollution des captages, conformément aux plans annexés.

... .

- 3 -

ARTICLE 2 : La Commune de CHATEAU LANDON est autorisée à dériver les eaux des sources de Pont Franc situées sur son territoire aux lieu-dits " La Vallée aux Moines " et " La Tambougnoterie "

ARTICLE 3 : Le prélèvement par pompage ne pourra excéder 1600 m3 par jour pour chacun des captages.
Les périmètres de protection immédiate, dont les terrains sont déjà acquis en pleine propriété, seront clôturés à la diligence et aux frais de la Commune de CHATEAU LANDON par les soins de l'Ingénieur en Chef du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, Directeur Départemental de l'Agriculture, qui dressera procès-verbal de l'opération.

Au cas où la salubrité, l'alimentation publique, la satisfaction des besoins domestiques ou l'utilisation générale des eaux seraient compromises par ses travaux la Commune de CHATEAU LANDON devra restituer l'eau nécessaire à la sauvegarde de ces intérêts généraux dans des conditions qui seront fixées par le Ministre de l'Agriculture sur le rapport de l'Ingénieur en Chef du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, Directeur Départemental de l'Agriculture.

ARTICLE 4 : Les dispositions pour que les prescriptions de l'article 3 soient régulièrement observées ainsi que les appareils de contrôle devront être soumis par la Commune de CHATEAU LANDON à l'agrément de l'Ingénieur en Chef du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, Directeur Départemental de l'Agriculture.

ARTICLE 5 : La Commune de CHATEAU LANDON devra indemniser les usiniers irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

ARTICLE 6 : Il sera établi autour des ouvrages de captages, les périmètres de protection suivants, délimités conformément aux plans visés à l'article ler :

- un périmètre de protection immédiate ,

- un périmètre de protection rapprochée (en application des dispositions de l'article L-20 du Code de la Santé Publique et du décret n° 61-859 du 1er Août 1961 complété et modifié par le décret n° 67-1093 du 15 Décembre 1967),

- un périmètre de protection éloignée.

ARTICLE 7 : I - Périmètres de protection immédiate

- Les périmètres existants ont déjà été acquis en pleine propriété. Ils seront convenablement entretenus et il y sera interdit toutes activités autres que celles nécessitées par l'exploitation et l'entretien des captages.

II - Périmètre de protection rapprochée

- A l'intérieur de ce périmètre seront interdits :
  - Tout stockage de produits toxiques et polluants;
  - toute ouverture et exploitation de carrière ;
  - tout dépôt d'ordures ménagères ou autre décharge ;
  - tout dépôt d'hydrocarbures ;

... / ...

- 4 -

. L'épandage d'engrais chimiques devra être limité au maximum ;

. Les habitations devront être en conformité avec le règlement départemental d'hygiène publique notamment en ce qui concerne l'évacuation des eaux usées et toutes excavations et puits perdus existants devront être rebouchés.

III - Périmètre de protection éloignée

A l'intérieur de ce périmètre, devront être soumis à autorisation :

. toutes exploitation ou ouverture de carrière

. toute décharge

. tout dépôt d'hydrocarbures ou produits toxiques

. L'épandage d'engrais chimiques devra être limité et les habitations devront être en règle avec le règlement départemental d'hygiène publique.

ARTICLE 8 : Les eaux devront répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et lorsqu'elles devront être épurées, le procédé d'épuration, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux épurées seront placés sous le contrôle du Conseil Départemental d'Hygiène.

ARTICLE 9 : Sont instituées les servitudes dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des points de prélèvement d'eau délimités conformément aux plans visés à l'article 1er.

Notification individuelle du présent arrêté sera faite aux propriétaires des terrains compris dans le périmètre de protection rapprochée, visés à l'état parcellaire ci-joint - Annexe 2.

ARTICLE 10 : Les servitudes instituées dans le périmètre de protection rapprochée des points de prélèvement d'eau seront soumises aux formalités de la publicité foncière par la publication du présent arrêté à la Conservation des Hypothèques compétentes.

ARTICLE 11 : Le Maire agissant au nom de la Commune de CHATEAU LANDON est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, en vertu du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, les terrains nécessaires à la réalisation du projet et à instituer les servitudes dans les périmètres de protection des points de prélèvement d'eau.

ARTICLE 12 : La présente déclaration d'Utilité Publique sera considérée comme nulle et non avenue si les expropriations à effectuer ne sont pas accomplies dans le délai de 5 ans à compter de ce jour.

... / ...

- 5 -

ARTICLE 13 : Pour les activités, dépôts et installations existant à la date de publication du présent arrêté sur les terrains compris dans les périmètres de protection prévus à l'article 7, il devra être satisfait aux obligations résultant de l'institution desdits périmètres dans un délai d'un an et dans les conditions ci-dessous définies :

- les propriétaires intéressés devront subordonner la poursuite de leur activité au respect des obligations imposées pour la protection des eaux.

ARTICLE 14 : Quiconque aura contrevenu aux dispositions de l'article 7 du présent arrêté sera passible de peines prévues par le décret n° 67-1094 du 15 Décembre 1967 pris pour l'application de la loi n° 64-1245 du 16 Décembre 1964.

ARTICLE 15 : Il sera pourvu à la dépense au moyen d'une subvention de l'Agence de BASSIN SEINE NORMANDIE et d'emprunts ou de fonds propres du Maître d'ouvrage.

ARTICLE 16 : Le Secrétaire Général de **SEINE ET MARNE**,
L'Ingénieur en Chef, du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, Directeur Départemental de l'Agriculture,
Le Maire de la Commune de CHATEAU LANDON sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'Arrondissement de MELUN et publié au Recueil des Actes Administratifs du Département.

MELUN, le - 2 FEV. 1982

LE PREFET

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Signé : A. DELAMON

POUR COPIE CONFORME
Pour le Sous-Préfet et par délégation
Le Chef de Bureau

Suzanne ARRES

SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE SEINE-ET-MARNE

Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU

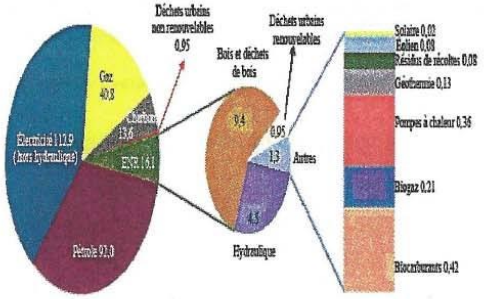
Téléphone 01.60.74.50.20
Télécopie : 01.60.72.73.19

Domaine National de Champs
77420 CHAMPS-SUR-MARNE

Téléphone 01.60.05.17.14
Télécopie : 01.64.68.35.92

www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap77

ECONOMIES D'ENERGIE ET BATI ANCIEN



Source : Observatoire de l'Energie 2006 (en MTep)

I- Les objectifs

Les Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (S.T.A.P.), anciennement S.D.A.P., ont pour mission de **veiller à la qualité architecturale des constructions et à la qualité paysagère des espaces urbains et naturels.** Or, les préoccupations de développement énergétique se posent fortement dans les secteurs sensibles aux plans architecturaux et paysagers.

C'est à ce titre que les architectes des bâtiments de France dispensent des conseils pour une meilleure prise en compte des questions de développement durable dans les territoires dont ils ont la charge. Ils doivent ainsi tenir leur place dans le réseau des experts spécialisés dans les économies d'énergie et les énergies alternatives.

D'une manière générale, il importe de consulter le STAP le plus en amont possible du projet architectural, urbain ou paysager afin que ces questions soient traitées globalement en rapport avec l'environnement.

Parallèlement, d'autres organismes constituent une aide précieuse :

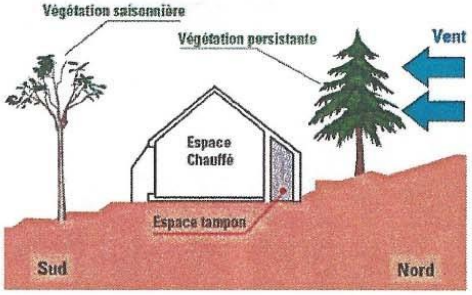
- Les D.D.T. (Direction Départementale des Territoires anciennement D.D.E.A.) qui dispensent des informations sur le droit des sols et les données techniques ;
- Les D.R.I.E.E. (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie anciennement D.R.I.R.E.) dont une des missions est de valoriser les énergies renouvelables et de définir les critères d'éligibilité des équipements de production d'électricité photovoltaïque notamment ;
- L'A.D.E.M.E. (Agence De l'Environnement et pour la Maîtrise de l'Energie) qui détient des informations sur les économies d'énergie et le cas échéant, les outils de financement associés ;
- Le Conseil régional d'Ile-de-France et le Conseil général qui prévoient des aides financières aux particuliers.

II- L'énergie dans le bâti ancien

Il est important de souligner que le bâti ancien présente des qualités propres qui doivent être prises en compte dans les exigences de son évolution. Dans la plupart des cas, les performances énergétiques des maçonneries traditionnelles ne nécessitent pas la pose d'un isolant rapporté. Celui-ci peut avoir un effet néfaste quand il bloque la « respiration » des matériaux. Une bonne maintenance de leur état ou la pose d'un enduit adapté suffit souvent à limiter l'effet de paroi froide.
Correctement entretenu, le bâti ancien n'est pas la cause de fortes déperditions d'énergie mais ses performances restent limitées à la préservation de son aspect. Avant d'intervenir sur le bâti, de nombreuses précautions sont à prendre et certaines interventions peuvent être gage d'économies d'énergie.

A) Tenir compte du contexte

Les masques au vent tels que les arbres, les autres bâtiments, les reliefs du terrain, les murs de clôture, les haies, limitent l'impact des intempéries. Il importe de les entretenir et de les conserver, voire de les remettre en place.



Source : ADEME

B) Composer avec le bâti

Plus le bâti est compact, plus il est économe en énergie. L'orientation des ouvertures au sud améliore les apports solaires tandis que de petites fenêtres au nord contribuent à limiter les déperditions thermiques.

C) Participer au comportement thermique

Plusieurs interventions jouent un rôle :
- aérer les caves pour lutter contre l'humidité ;
- ne pas confiner les maçonneries ;
- entretenir et remettre en œuvre les caniveaux ;
- mettre en place des drains au pied des murs ;
- isoler thermiquement les couvertures, les combles et les sols.

D) Les menuiseries

Au plan architectural, la préconisation de base est la conservation de l'existant, sa remise en état ou son remplacement à l'identique. Des vitrages minces et isolants peuvent conférer à un châssis les mêmes performances thermiques que les doubles-vitrages.

Dans le cas d'une conservation des menuiseries d'origine, différentes solutions peuvent améliorer leurs performances énergétiques :

- un double-rideau épais confère à l'ensemble ainsi constitué des qualités thermiques comparables à celles des doubles-vitrages ;
- des volets peuvent être posés à l'intérieur ;
- une seconde fenêtre peut être ajoutée à la première, soit à l'intérieur soit à l'extérieur, sachant que cette dernière disposition était courante et ne demande qu'à être retrouvée.

E) L'isolation par l'extérieur

Elle est souvent inopportune dans le bâti ancien car elle modifie profondément l'aspect extérieur de la construction. Au plan technique, avant d'entreprendre de tels travaux, il convient de faire un diagnostic soigné de l'état des maçonneries et rechercher la présence ou non d'humidité.
Si l'option d'une isolation est maintenue, un relevé doit être établi afin de pouvoir restituer les détails d'architecture, la modénature, les angles, les jonctions avec les motifs décoratifs, les rives de couverture, etc…
Les dimensions des ouvertures doivent être préservées (attention aux raccords en tableau sources de perte thermique).

F) Le mode d'occupation

Celui-ci agit fortement sur la consommation d'énergie car les apports thermiques générés par les occupants et le type d'occupation, pérenne ou temporaire, ont une influence sur le comportement du bâtiment. (voir les conseils de l'ADEME). La technique de maîtrise thermique sera retenue en fonction de ce facteur.

G) Le chauffage

Les maçonneries anciennes se caractérisent par une grande inertie. Par conséquent, le mode de chauffage doit éviter la convection (échauffement de l'air) au profit du rayonnement (échauffement de masses), et ce, quel que soit le type d'énergie utilisé.

H) Règlement et forme urbaine

Sur la base de ce qui précède, l'élaboration du règlement d'un Plan local d'urbanisme, d'une ZPPAUP ou d'un lotissement sera l'occasion de porter une attention particulière à l'importance de donner des directives sur l'implantation du bâti, son orientation, l'organisation des volumes, etc…

III- Technologies douces

- Les apports solaires

- apports par les baies bien exposées. (sud, sud-ouest) ;
- capteurs solaires : avec une bonne orientation, ils profitent de l'ensoleillement pour réchauffer de l'eau à usage sanitaire ou de chauffage ;.
- panneaux photovoltaïques : l'énergie solaire est transformée en électricité.

- Les récupérateurs de calories

- puits canadien : il va puiser l'énergie dans le sous-sol de façon à l'utiliser comme appoint au chauffage général ;
- pompe à chaleur : elle récupère l'énergie dans l'air ou l'eau environnants et constitue un appoint au système général .

Les pompes à chaleur et les panneaux solaires et photovoltaïques notamment ont un impact visuel. Il est donc toujours souhaitable de choisir les autres techniques dans les secteurs sensibles.

Quel que soit le type de capteur solaire, l'installation des matériels doit tenir compte des caractéristiques de l'existant : une recherche de qualité ne peut se départir d'une intégration dans l'architecture concernée, que le bâti soit neuf ou existant, récent ou ancien.

En ce qui concerne l'intégration, deux approches sont possibles et compatibles.

1) Privilégier une solution collective, propice aux projets de lotissements ou d'opérations sur des ensembles urbains.

Dans ce cas de figure, le travail sur l'implantation du bâti est primordial.

2) L'emplacement de l'installation

Les installations sur le bâti ancien de qualité ne sont jamais autorisées sauf exceptions. **En dehors des cas de création architecturale intégrée, les panneaux ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et sont donc à dissimuler :**

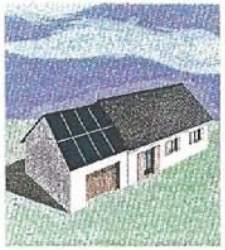
- à l'arrière des terrains ;
- au sol;
- sur les pans de couverture des volumes annexes (garages, vérandas, volumes secondaires, abris de jardin, auvents, etc ...) de façon à couvrir la totalité d'un versant de la toiture .

En tout état de cause, si une **symétrie** régie déjà la construction, elle sera respectée et il faudra tenir compte de la **composition de la construction** : lucarnes, cheminées, axes des baies de façade, etc...

De plus, l'installation doit être en cohérence avec **les formes** de l'architecture concernée, **sa volumétrie, ses proportions**, etc...

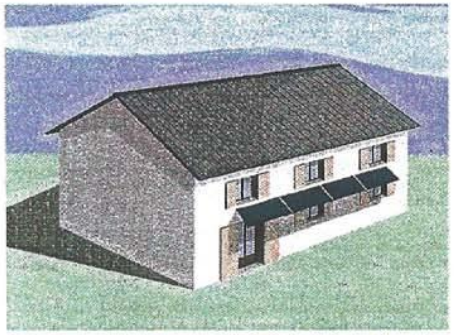
Par ailleurs, sur des constructions neuves d'architecture contemporaine, le dispositif doit être **partie prenante de la composition** des toitures et façades .

a) schémas-types d'implantation :



Les capteurs couvrent la totalité de la toiture du garage

Les capteurs couvrent la totalité de la toiture de la véranda



Les capteurs forment un auvent qui crée une ombre portée sur les fenêtres du rez-de-chaussée en été

b) photographies et illustration d'implantation :

Implantation au sol

implantation sur un appentis adossé à un mur

implantation sur un abri de jardin

implantation sur une annexe indépendante

implantation sur une dépendance de type remise ou appentis

implantation sur un auvent

implantation sur une annexe accolée à la construction principale

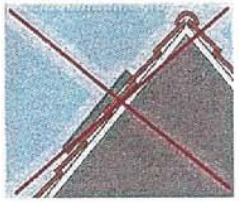
implantation sur une toiture mono-pente

implantation sur la totalité de la toiture avec verrière centrale

En terme de matériaux : l'ardoise, peu présente en Seine-et-Marne, et le zinc se marient mieux avec les capteurs solaires que la tuile car ce sont des matériaux lisses et de couleur bleutée similaire, ce qui atténue l'impact des panneaux.

Pour les tuiles de terre cuite, on s'attachera à la couleur des ossatures métalliques et du fond de panneau. De nouveaux modèles de panneaux possèdent des tons plus proches de la terre cuite avec une perte d'efficacité limitée. Cependant les technologies évoluent vite et de nouveaux type de panneaux solaires et photovoltaïques permettant un meilleur rendement devraient voir le jour.

Dans tous les cas, **les panneaux seront posés en « encastré »** sans aucune saillie sur la couverture.



Liste et coordonnées :

C.A.U.E. 77 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement)
27, rue du Marché 77120 COULOMMIERS - Tél. 01.64.03.30.62

D.D.T. 77 (Direction Départementale des Territoires)
288, rue Georges Clémenceau - Zone industrielle de Vaux-le-Pénil
B.P. 596 - 77005 MELUN Cedex - Tél. 01.60.56.71.71

A.D.E.M.E. (Agence De l'Environnement et pour la Maîtrise de l'Energie)
6, rue Jean Jaurès 92807 PUTEAUX Cedex
Tél. 0.810.060.050 - 01.49.01.45.47

A.N.A.H. (Agence Nationale de l'Habitat)
288, rue Georges Clémenceau - Zone industrielle de Vaux-le-Pénil
B.P. 596 - 77005 MELUN Cedex - Tél. 01.60.56.70.80
et
PACT Seine-et-Marne
649, avenue Bir Hakeim – B.P. 45
77350 LE MEE SUR SEINE - Tél: 01.64.09.12.72
Site. : www.urpactidf.org

Document établi à partir de l'étude « Economies d'énergie et bâti ancien » par Olivier Godet et Saadia Tamelikecht – DRAC Ile-de-France – Service de l'architecture
Illustrations et photographies - droits réservés – Août 2010

DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
DE SEINE-ET-MARNE

Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU

Téléphone 01.60.74.50.20
Télécopie : 01.60.72.73.19

www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap77/

RECOMMANDATIONS POUR MENER A BIEN SA DEMANDE D'AUTORISATION DANS LES ESPACES PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE OU DES SITES

Présentation des missions du SDAP :

Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) est un service du ministère de la culture et de la communication chargé de protéger le patrimoine architectural et paysager du département et de conserver aux espaces protégés (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, abords de Monuments historiques, sites) leur qualité, quand ils évoluent ou se développent.

A ce titre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) doit émettre un avis sur tous les projets situés dans ces espaces. Ces projets sont présentés sous la forme administrative du permis de construire (PC), du permis de démolir (PD), du permis d'aménager (PA) ou de la déclaration préalable (DP).

Procédure à suivre :

Le demandeur doit se renseigner à la mairie de sa commune pour connaître la situation de son projet et savoir s'il sera soumis à l'appréciation de l'ABF ainsi que la liste des pièces nécessaires à joindre à chaque dossier de demande et la réglementation d'urbanisme en vigueur dans la commune et les servitudes qui s'imposent (POS, PLU, ZPPAUP ...). Chaque projet est examiné au cas par cas et donne lieu à un avis conforme ou à un simple avis suivant sa situation dans le champ ou hors du champ de visibilité avec l'édifice protégé selon l'appréciation exclusive de l'ABF.

Conseils dans l'élaboration de son dossier :

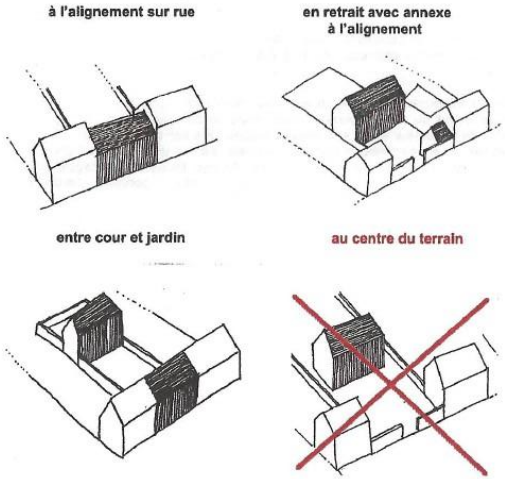
Etablir un dossier clair et lisible qui ne prête pas à interprétation afin d'**EXPRIMER CLAIREMENT CE QUE L'ON VEUT FAIRE.**

Bien localiser le projet par rapport au Monument historique ou dans le site et par rapport aux constructions voisines sur un plan cadastral.

Bien montrer l'existant et en parallèle l'état projeté (plans avant et après travaux).

Fournir des photographies de bonne qualité de l'environnement immédiat du projet (pas de photocopie noir et blanc peu exploitables).

A) Implantation du projet dans un cadre bâti existant – Ne pas rompre la continuité du bâti



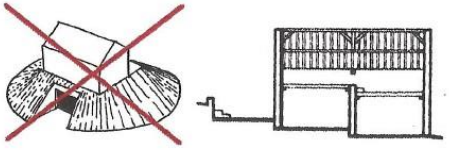
➢ *Cas particulier de la parcelle à l'angle de 2 voies : le bâtiment a alors 2 façades principales et le pignon devient une façade exposée à la vue et doit être traité comme tel, soit en volume par l'ajout d'un volume de toiture soit en traitement de la façade par une composition spécifique*

B) Implantation du projet dans un lotissement :

Outre les premiers conseils énoncés ci-dessus, le lotissement peut posséder un règlement propre à l'opération, défini par le concepteur, et ayant pour objectif de produire une identité spécifique à l'opération; dans un souci d'unité, il est nécessaire de le consulter et d'en respecter les règles.

C) Adaptation au terrain naturel :

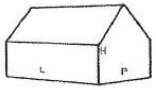
Eviter le garage en sous-sol alors que le terrain est quasiment plat car il conduit souvent à surélever la construction et à produire l'effet « taupinière ».
Préférer un sous-sol sans accès garage et un garage de plain-pied avec le rez-de-chaussée accolé à l'habitation.
La construction doit suivre les mouvements du terrain et non l'inverse. En terrain incliné, la maison s'adapte à la déclivité naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai.



➢ *Lorsque plusieurs bâtiments sont juxtaposés linéairement et parallèlement à la pente, les liaisons entre les différents niveaux de rez-de-chaussée s'effectuent à l'aide d'escaliers accompagnés de murets successifs en intégrant les bâtiments dans les lignes du paysage.*

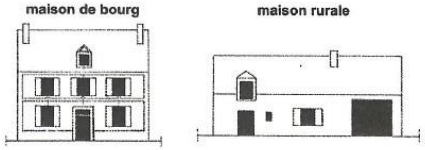
La volumétrie :

La simplicité des formes doit être recherchée et établie en fonction du programme et des contraintes urbaines ou locales et la situation en centre bourg ou en village. Il faut bien observer les caractères du bâti traditionnel aux alentours du projet étant donné qu'en Seine-et-Marne, les maisons sont conçues sur un plan nettement rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur, d'où des pignons peu larges (en moyenne de 8 à 9 m) et symétriques.



H	3,50 m	1
P	7,00 m	2
L	17,50 m	5

➢ *Le sens du faîtage doit reprendre celui des constructions avoisinantes. Les combles dits « à la Mansart » ne sont pas souhaitables, sauf s'ils constituent une caractéristique locale particulière.*

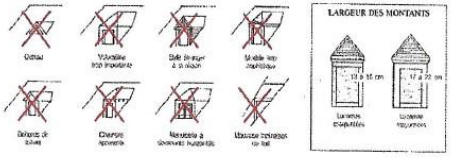


La composition des façades

Les **percements**: dans une conception traditionnelle de l'habitation, les façades comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ.

Les **ouvertures en toiture** seront traitées sous forme de **lucarnes,** surtout en façade sur rue, de préférence à capucine et de bonne proportion, la largeur des piédroits ne pouvant dépasser 20cm de large.

Les châssis de toit devront être en nombre limité, 1 pour 5m linéaire de toiture environ, et n'excèderont pas la dimension 78x98. Ils seront encastrés et implantés en partie basse du toit et devront être composés avec les ouvertures de la façade et être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils comporteront un meneau central de type tabatière à l'ancienne.



Les matériaux

Les **couvertures** seront réalisées dans la plupart des cas en petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de densité 65 à 80 tuiles au m².
Les **mises en œuvre** locales seront respectées pour les rives et les arêtiers qui seront maçonnés ainsi que le faîtage qui sera à crêtes et embarrures.
La **teinte** des tuiles sera choisie dans les tons bruns vieillis et nuancés, en excluant les tons trop clairs et trop uniformes.

Les **enduits** seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable pour le bâti ancien, et seront de la couleur de la pierre locale de ton ocre et de finition talochée, grattée ou lissée (à préférer en milieu urbain), en excluant les aspects grésés ou à reliefs artificiels et les tons vifs trop agressifs.

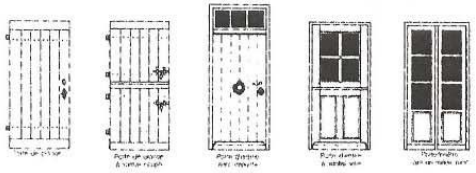
Les **encadrements** des ouvertures seront traités en enduit lissé et saillant de 15 cm de large environ.

Les **menuiseries extérieures** (fenêtres, volets et portes) seront en bois ou métal de ton pastel ou foncé. Les vantaux seront recoupés par des petits bois rapportés sur le vitrage et non intégrés à celui-ci afin de produire des carreaux carrés ou verticaux et non horizontaux.

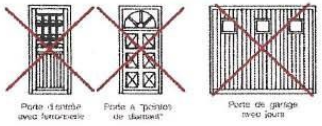
Les **occultations** seront prévues par des volets battants pleins ou semi-persiennés en bois ou par des volets roulants sans coffre apparent extérieur.

Les **couleurs** seront à choisir dans des gammes de gris colorés vert, bleu,…Le blanc pur trop agressif dans l'espace et le bois laissé ton naturel, verni ou lasuré, de tradition non locale, n'étant pas autorisés.
Les portes d'entrée seront traitées dans des teintes plus foncées que les fenêtres dans la même gamme de ton.
A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9002/9003), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

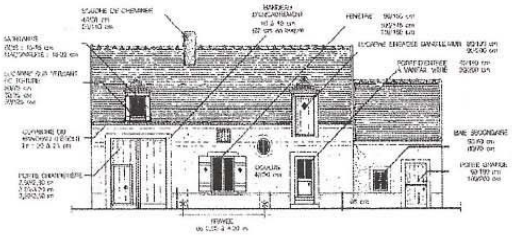
Exemples de portes



A EVITER



Les détails architecturaux, la modénature et le vocabulaire traditionnel du bâtiment :



E) Les clôtures :

Véritables éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, elles méritent un traitement de qualité dans les espaces à forte sensibilité paysagère ou bâtie.

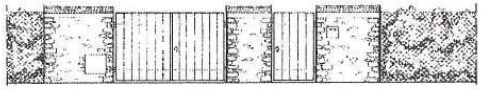
Sur rue, elles seront constituées d'un matériau de qualité, dans la continuité des clôtures traditionnelles existantes dans la rue, ou suivant les règles du lotissement prédéfinies.

Les clôtures traditionnelles en Seine-et-Marne sont souvent constituées d'un mur en pierres jointoyées ou enduit couronné d'un chaperon de tuiles plates ou d'une mur bahut (1/3 de la hauteur totale soit dans la majorité des cas une soixantaine de cm) en moellons ou en maçonnerie enduite, complété sur les deux tiers suivant d'une grille au dessin sobre en métal ou d'un planchetage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.

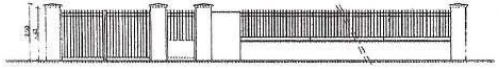
En mitoyenneté, elles seront plutôt constituées de grillages doublés de haies vives d'essences locales (charmille, lilas, houx, noisetiers, lauriers, troènes, buis..) en excluant les résineux du type thuyas ou cyprès.

Le portail suit l'alignement de la clôture sans retrait disgracieux créant un effet d'entonnoir.

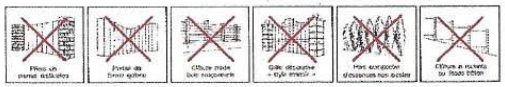
Mur et haie vive



Mur bahut et grille

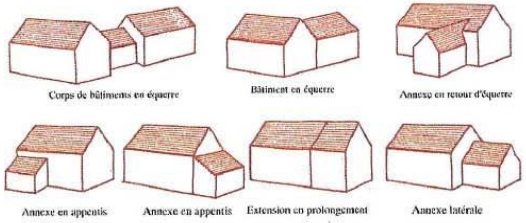


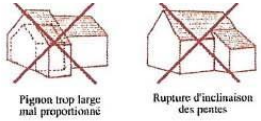
A EVITER



II – LES EXTENSIONS:

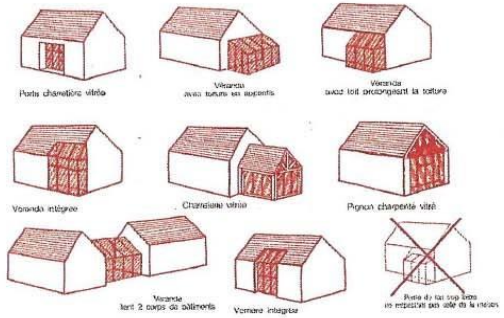
Les **annexes** sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accolent.





Les vérandas :

Il s'agit du même principe que les annexes pour la volumétrie.
Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée.
La couverture doit être réalisée en verre afin d'assurer la plus grande transparence.



Ces conseils ont pour objectif d'éclairer les dépositaires de demande d'autorisation sur le regard qui sera porté sur leurs projets architecturaux afin de leur éviter le désagrément d'un avis défavorable mais ne constituent pas un document d'une valeur normative absolue.

III – L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

Pour la mise en œuvre de projets complexes, il est recommandé de prendre contact avec le service ou de se présenter à la permanence du Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) situé 27 rue du Marché à Coulommiers.

En effet, suivant le contexte du projet, non définissable à priori, des adaptations des principes ci-dessus énoncés pourront être retenues, si elles permettent d'intégrer harmonieusement la nouvelle construction à son environnement. Les projets d'esprit contemporain faisant œuvre de création seront examinés au cas par cas par l'architecte des bâtiments de France.

Exemples de construction d'architecture contemporaine

(Droits réservés)

Références : La Maison Rurale en Ile-de-France » de Pierre THIEBAUT (Ed. Eyrolles)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Direction des Actions Interministérielles et du Développement Durable

Bureau des Politiques Territoriales et du Développement Durable

Arrêté préfectoral n° 09 DAIDD 1IC049
Instituant des servitudes d'utilité publique pour l'ancien Centre de stockage n° 1 de déchets non dangereux géré par le Syndicat Mixte Beauce Gâtinais Valorisation et situé sur la commune de Château-Landon.

Le Préfet de Seine-et-Marne,
Officier de l'Ordre National du Mérite,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu la partie législative du Code de l'environnement, Livre V, Titre 1er relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement, et notamment son article L. 515-12,

Vu la partie réglementaire du Code de l'environnement, Livre V, et notamment ses articles R. 515-24 à R. 515-31,

Vu les arrêtés préfectoraux n° 85 DAGR 2 IC 069 du 28 juin 1985, n° 97 DAE 2 IC 277 du 10 décembre 1997, n° 07 DAIDD 1IC 138 du 07 mai 2007, relatifs à l'ancien centre de stockage n° 1 de déchets non dangereux situé sur la commune de Château-Landon au lieudit " L'étang de Montfort ",

Vu la demande d'institution de servitudes d'utilité publique présentée le 1er mars 2007 par le Syndicat Mixte Beauce Gâtinais Valorisation pour l'ancien centre de stockage précité,

Vu les plans fournis à l'appui de la demande,

Vu le rapport n° E/2007-683 du 14 mai 2007 du Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile de France relatif à la demande susvisée,

Vu les avis de la Direction départementale de l'équipement du 31 août 2007 et du Service chargé de la sécurité civile du 10 juillet 2007 relatifs à la demande susvisée,

Vu le rapport n° E/2007-1732 du 19 décembre 2007 du Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile de France relatif à la demande susvisée,

Vu la communication du projet d'arrêté correspondant à la demande susvisée au maire de Château-Landon et au Syndicat Mixte BGV par lettres du 06 mai 2008,

Vu l'arrêté préfectoral n° 08 DAIDD 1IC 235 du 22 août 2008 portant ouverture d'enquête publique du 15 septembre au 18 octobre 2008 inclus sur la demande d'institution de servitudes d'utilité publique susvisée,

Vu le registre d'enquête publique et l'avis du commissaire enquêteur,

Vu l'ensemble du dossier d'enquête publique parvenu en retour à la préfecture le 26 novembre 2008,

Vu les avis émis par :
- le directeur départemental des Services d'Incendie et de Secours le 15 septembre 2008,
- la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales le 30 octobre 2008,
- la Direction départementale de l'équipement le 12 novembre 2008,

Vu la non délibération du Conseil Municipal de la commune de Château-Landon sur la demande susvisée,

Vu le rapport n° E/2008-1739 du 18 décembre 2008 du Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile de France à Paris,

Vu l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques en sa séance du 29 janvier 2009,

Vu le projet d'arrêté notifié le 3 février 2009 au pétitionnaire,

Considérant qu'aux termes de l'article L. 515-12 du Code de l'environnement, et afin de protéger les intérêts visés à l'article L. 511-1 dudit Code, des servitudes d'utilité publique doivent être instituées pour l'ancien centre de stockage n° 1 de déchets de Château-Landon,..

Considérant que ces servitudes d'utilité publique doivent notamment interdire d'une part les occupations, utilisations de sol, aménagements incompatibles avec l'ancienne installation de stockage ou susceptibles de remettre en cause la stabilité du massif de déchets et d'autre part permettre la protection, le maintien en place et l'accès de tous les équipements utiles au suivi post-exploitation du site tant que ces derniers sont nécessaires,

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture,

ARRETE :

Article 1er

Le présent arrêté impose des servitudes d'utilité publique pour l'ancien centre de stockage n° 1 de déchets de Château-Landon, géré par le Syndicat Mixte Beauce Gâtinais Valorisation.

La nature des servitudes est fixée à l'article 2 du présent arrêté.

Un plan parcellaire est annexé au présent arrêté.

Article 2 – Nature des servitudes d'utilité publique

Article 2.1

Pour les parcelles entières cadastrées Section X, n° 306, 307, 308, 309, 704 et 705 de la commune de Château-Landon au lieudit " L'étang de Montfort ", correspondant à l'emprise du centre de stockage, il est interdit :

1. d'effectuer tout aménagement ou construction portant atteinte à la stabilité de la couverture du massif de déchet et des digues périphériques ainsi qu'à l'intégrité des réseaux de dégazage et de récupération des lixiviats est interdit ;

2. de réaliser sur le dôme des excavations ou autres formes de cavités ainsi que tout décapage susceptibles de :

- créer des dépressions qui favoriseraient l'accumulation d'eau, gênant le libre écoulement des eaux de pluie vers le fossé périphérique, et entraveraient l'efficacité du réseau de dégazage (accumulations de condensats dans les collecteurs aux points bas créés),

- remettre en cause l'isolement du stockage de déchets en remettant à jour le massif, dans le cas d'excavations profondes ;

3. de réaliser des forages ou des "trous", excepté pour des raisons d'ordre technique et/ou environnemental en relation avec l'exploitant ou le responsable des terrains, susceptibles d'engendrer des entrées d'air et d'eau dans le massif de déchets ;

4. de réaliser sur l'emprise du site des constructions (bâtiments, habitations permanentes ou secondaires de tiers, écoles, etc) ou ouvrages nécessitant ou non des fondations, même superficielles, à l'exception de celles qui pourraient être nécessaires pour la post-exploitation, pour des raisons d'ordre technique et/ou environnemental en relation avec l'exploitant ou le responsable des terrains et à condition qu'elles se trouvent à l'extérieur du massif de déchets et sur l'emprise du terrain ;

5. d'effectuer des plantations d'espèces à racines profondes susceptibles de nuire à la conservation de la couverture autres que celles prévues dans l'étude d'intégration paysagère décrite dans le dossier de réhabilitation et dont le choix des espèces est compatible avec l'intégrité de la couverture finale ;

6. d'intervenir sur les digues périphériques de soutien du stockage, que ce soit en tête de digue, en pied de digue ou sur la pente, excepté pour des raisons d'entretien ou de reprises nécessaires et en relation avec l'exploitant ou le responsable des terrains ;

7. de déplacer, de supprimer, d'enfouir ou de combler, excepté pour des raisons d'ordre technique et/ou environnemental en relation avec l'exploitant ou le responsable des terrains :

- un des éléments du réseau de captage et d'élimination du biogaz,
- le dispositif de récupération des lixiviats de la zone de reprofilage,
- les piézomètres de surveillance de la qualité des eaux souterraines,
- les fossés périphériques de collecte des eaux de ruissellement,
- les ouvrages de récupération des eaux pluviales et des lixiviats ;

8. tout aménagement (affouillement, excavation, etc) susceptible de compromettre la stabilité du dôme de réaménagement ;

9. la réalisation de parcs de loisirs, d'aires de jeux, de camping, et de stationnement de caravanes sur l'emprise du site ;

10. l'accès aux piézomètres doit être maintenu.

Seuls peuvent déroger à ces interdictions les éléments nécessaires au fonctionnement, au suivi, à l'entretien de l'ancien centre de stockage, réalisés par l'exploitant ou sous sa responsabilité.

Article 2.2

Par ailleurs, il est interdit :

- d'intervenir ou de combler le fossé drainant situé en aval du site de l'autre côté de la route de Nisceville et permettant l'évacuation régulière des eaux pluviales collectées sur l'ancien centre de stockage, excepté pour des raisons d'ordre technique ou de reprises nécessaires et en relation avec l'exploitant ou le responsable des terrains ;
- d'intervenir sur la canalisation d'évacuation des eaux pluviales située le long de la route de Nisceville en aval de l'ancien centre de stockage, ainsi que sur le passage sous voirie permettant de rejoindre le fossé drainant, excepté pour des raisons d'ordre technique ou de reprises nécessaires et en relation avec l'exploitant ou le responsable des terrains.

Article 3

En cas de non-respect de l'une des dispositions qui précèdent, il pourra être fait application des sanctions prévues par des dispositions de l'article L. 514-1 du Code de l'environnement relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ceci sans préjudice des condamnations qui pourraient être prononcées par les tribunaux compétents.

Article 4

Une copie du présent arrêté devra être tenue au siège de l'exploitation à la disposition des autorités chargées d'en contrôler l'exécution.

Article 5

Les présentes servitudes sont annexées au Plan d'Occupation des Sols de la commune de Château-Landon dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme.

Article 6 – Droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 7 – Information des tiers (article R. 512-39 du Code de l'environnement)

Une copie du présent arrêté est déposée en mairie de Château-Landon et peut y être consultée. Un extrait du présent arrêté énumérant notamment les prescriptions auxquelles l'installation est soumise, est affiché en mairie pendant une durée minimum d'un mois ; procès verbal de l'accomplissement de ces formalités est dressé par les soins du maire. Le même extrait est affiché en permanence de façon visible dans l'installation par les soins de l'exploitant.

Un avis est inséré par les soins du Préfet et aux frais de l'exploitant dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans tout le département.

Article 8 – Délais et voies de recours (article L. 514-6 du Code de l'Environnement)

La présente décision peut être déférée devant le tribunal administratif de Fontainebleau uniquement :

- par les demandeurs ou exploitants, dans un délai de deux mois qui commence à courir du jour où lesdits actes leur ont été notifiés ;

- par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts visés à l'article 1er, dans un délai de quatre ans à compter de la publication ou de l'affichage desdits actes, ce délai étant, le cas échéant, prolongé jusqu'à la fin d'une période de deux années suivant la mise en activité de l'installation.

Article 9

- La Secrétaire Générale de la Préfecture,
- Le Sous-Préfet de Fontainebleau,
- Le Maire de Château-Landon,
- Le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile de France à Paris,
- Le Chef de Groupe de Subdivisions de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement à Savigny le Temple,

Sont chargés chacun en ce qui le concerne d'assurer l'exécution du présent arrêté dont une copie sera notifiée sous pli recommandé avec avis de réception au Maire de la commune de Château-Landon et au Syndicat Mixte Beauce Gâtinais Valorisation.

Fait à Melun, le 18 février 2009

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale de la Préfecture,

Colette DESPREZ

DESTINATAIRES :

- Demandeur
- M. le sous-préfet de Fontainebleau,
- M. le Maire de Château Landon,
- Le Directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture (SEPR-Pôle risques et nuisances)
- Le Directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture (SEPR-Pôle Pôle police de l'eau)
- SIDPC
- Le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile de France à Paris
- Le Chef de Groupe de Subdivisions de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile de France à Savigny
- Chrono