

Département de l'Essonne

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



Commune de Champcueil

Mairie de Champcueil
4, rue Royale
91750 - CHAMPCUEIL

Tel: 01 64 99 72 75
Fax: 01 64 99 8593
Mail: mairie.champcueil@wanadoo.fr



4. Règlement écrit

Approuvé en Conseil Municipal
du 16 février 2010



SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE REGELEMENTATON DES ZONES DEFINIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

I - Généralités

- 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme
- 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol
 - 2.1. Demeurent applicables sur le territoire communal
 - 2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques
- 3 - Division du territoire en zones
 - 3.1. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones
 - 3.2. Le Plan Local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires
 - 3.3. Il protège certains espaces boisés ou à planter
- 4 - Adaptations mineures

II - Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA
Zone UG
Zone UH
Zone UL

III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AUH
Zone AUL

IV - Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N et Np
Zones Ni, NL, Nh, Nc
Zone A et A*

DEUXIEME PARTIE ANNEXES AU PRESENT REGLEMENT

Espaces boisés classés

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

1. Dispositions générales
2. Dispositions particulières

Lexique



Commune de CHAMPCUEIL
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



P R E M I E R E P A R T I E

REGLEMENTATION DES ZONES

DEFINIES AU DOCUMENT

GRAPHIQUE



Commune de **CHAMPCUEIL**
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

GENERALITES



1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Champcueil.

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

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
 - L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
 - L 421.5 relatif à la réalisation de réseaux
 - L 111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.
 - les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.
 - les servitudes d'Utilité Publique
 - les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - A la protection des Monuments Historiques ;
 - Au droit de préemption urbain ;
 - Aux zones d'aménagement concerté.
 - les lotissements ayant un règlement de lotissement complémentaire
 - Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement ;
 - En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.
- A la date d'approbation du PLU, aucune construction n'est concernée par ce dispositif.*

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans d'occupation des sols.

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection de Monuments Historiques de l'Eglise
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions - Juillet 2000).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones :

- **les zones urbaines** qui sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

- **les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Ce sont également des zones qui doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble.



- les zones agricoles, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- les zones naturelles et forestières repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

3.2. Le Plan Local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires :

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

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions annexées au présent règlement (« Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts »).

3.3. Le Plan Local d'Urbanisme protège certains espaces boisés ou à planter :

Les terrains boisés classés et les terrains boisés protégés sont repérés sur les documents graphiques par le sigle EBC. Les dispositions applicables à ces espaces sont mentionnées aux articles 13 du règlement et dans les annexes du présent règlement (« Espaces boisés classés »).

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ET

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- sont sans effet à leur égard.



II :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES**



Zone UA

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'habitat ancien de Champcueil, et des hameaux de Loutteville et de Beauvais.

Elle se caractérise par :

- *un bâti ancien et une organisation bâtie dense,*
- *la présence de commerces, de petits collectifs et de logements individuels, de services à la population, de petites activités, d'artisanat,*
- *un bâti implanté généralement à l'alignement ou en retrait (façades principales ou pignon) constituant des ensembles architecturaux et cohérents.*

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre bourg ainsi que les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Elle permet la réalisation de constructions de formes et d'usages mixtes.

Aussi, elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.



ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- les bâtiments à vocation industrielle ;
- l'activité agricole en dehors de celle existante à la date d'approbation du PLU ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- la construction ou la transformation de locaux à usage de bureaux amenant à une SHON de plus de 500 m² ;
- les entrepôts.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens soumis à déclaration ou autorisation.
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol naturel non liés à des aménagements paysagers, des aménagements nécessaires aux services publics ou la réalisation de construction en sous-sol.

Sur les éléments recensés sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1.7°

La suppression ou la démolition complète portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n° 5.4) sont interdites, sauf si elles s'imposent pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

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

- Les constructions et aménagements de locaux à usage de bureaux et services dont la SHON est inférieure à 500 m²
- les activités commerciales, artisanales et hôtelières, ainsi que leurs extensions à condition que les nuisances ou gênes éventuelles soient limitées pour le voisinage et l'environnement bâti ;
- L'aménagement ou l'extension des installations agricoles existantes avant la date d'approbation du PLU à condition que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances ou gênes pour le voisinage et l'environnement bâti ;
- La reconstruction d'aspect et de SHON identique des constructions détruites après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;

Sur les éléments recensés sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1.7°

- Les travaux d'aménagement concernant des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n° 5.4) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

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

Leurs caractéristiques devront assurer un bon état de viabilité, être adaptées aux besoins de la construction envisagée et satisfaire aux exigences de sécurité et de lutte contre l'incendie, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

- Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules des services de secours incendie ou de ramassage des ordures ménagères.



ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le rejet d'eaux non traitées est interdit dans les fossés et cours d'eau.
- Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux.
- Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.
- Il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha en sortie d'opération (voir schéma d'assainissement). Celui-ci permet d'établir une protection cinquantennale.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Le rejet d'eau pluviale est interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE



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

Toutes les constructions nouvelles et les extensions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voirie existante ou future ;
- soit en retrait d'au moins 3 m de l'alignement de la voirie.

Les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui ne respectent pas les règles édictées précédemment, pourront être implantés dans le prolongement des murs et façades existants pour contribuer à une meilleure insertion et cohérence architecturale de la construction ;

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait (sans minimum requis) en contribuant à une bonne insertion dans leur environnement urbain.

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

Les constructions seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des ouvertures
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

Les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui ne respectent pas les normes de retrait édictées précédemment, pourront être implantés dans le prolongement des murs et façades existants pour contribuer à une meilleure insertion et cohérence architecturale de la construction;

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les annexes, les garages, les vérandas et les abris de jardin pourront être implantés à moins de 2,50 m de la limite séparative, à condition de ne pas comporter d'ouvertures en façade
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées différemment si elles assurent une bonne insertion dans leur environnement.

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

Les constructions seront implantées en retrait les unes des autres :

- d'au moins 8,00 mètres si l'une des façade comporte des ouvertures;
- d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

Les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui ne respectent pas les normes de retrait édictées précédemment, pourront être implantés dans le prolongement des murs et façades existants pour contribuer à une meilleure insertion et cohérence architecturale de la construction;

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- aux garages et abris de jardin au sens du présent règlement
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées à un retrait inférieur à 2,50 m.



ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTE

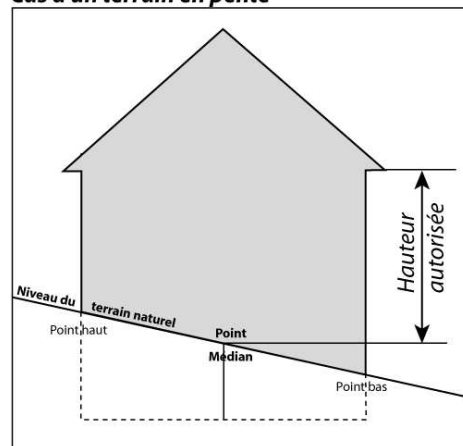
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UA 2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise pour les constructions principales et les extensions est de 5,5 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximale pour les annexes, les garages non accolés et les abris de jardin est de 4,5 m au faîtage.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

- Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Champcueil et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions ou surélévations de constructions et les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg. Elles devront par ailleurs respecter une harmonie d'ensemble en terme de traitement et d'architecture et éviter une trop grande diversité dans l'emploi des matériaux.

ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

- La rampe d'accès extérieur au sous-sol sera bordée soit par des talus plantés, soit par des dispositifs de soutènement végétalisés ou murs traités en harmonie avec la construction principale (teintes, techniques et matériaux...)
- Les teintes des façades et toitures devront s'inspirer des tons du nuancier établi par la Parc Naturel Régional du Gâtinais, disponible et consultable en mairie.

Toitures

- les toitures seront à deux versants minimum, de pente comprise entre 35 et 50°. Elles seront couvertes de matériaux présentant un aspect de tuiles plates ou de tuiles petit moule de ton vieilli.
- Les toits terrasses sont autorisés sur des parties de construction, n'excédant pas 25% de la surface de toiture mesurée en emprise au sol.

LES CLOTURES

Rappels : conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme, les clôtures devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- L'emploi a nu de matériaux destinés à être couverts ou enduits est interdit.



- Les clôtures composées de palissades pleines d'aspect « bois » ou « canisses » sont interdites en façade visible depuis le domaine public.

Sur les voies et le domaine public :

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit ou traité avec des matériaux présentant un aspect de pierres, de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
- soit par un muret traité dans les mêmes aspects que ci-dessus et surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres et les proportions à respecter seront 1/3 en muret et 2/3 en partie ajourée.

Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

Les clôtures assimilées à des aspects « plaques béton armé ou brut » entre poteaux sont interdites.

En limite séparative

Les clôtures assimilées à des aspects « plaques béton armé ou brut » entre poteaux sont interdites.

Elles ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En limite des zones agricoles

Des dispositions particulières sur les clôtures en limite de zones agricoles pourront être imposées pour assurer une bonne intégration dans les perceptions depuis l'extérieur des bourgs.

Elles seront traitées par des grillages doublés de haies vives et plantations d'essences locales ou s'inspireront des recommandations issues de la Charte du PNR du Gâtinais.

ELEMENTS RECENSES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'article L123.1.7° du C.U.

Les murs et clôtures identifiés aux documents graphiques devront être préservés dans leur aspect général (formes, teintes et aspect de matériaux) et gabarits.

Des aménagements et ouvertures pourront toutefois être réalisés, sous réserve d'une autorisation préalable.

INCITATIONS en faveur du respect de l'Environnement et du Développement Durable

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

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

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Il sera de préférence recherché une installation minimisant sa perception depuis le domaine public.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L123.1.2 du Code de l'Urbanisme.



DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Places normales : 5,00 m x 2,50 m

Places pour personnes à mobilité réduite : 5,00 m x 3,30 m

DIMENSIONS DES ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT :

Dans les ensembles comportant plusieurs logements, la largeur minimale d'un accès est de :

- 3,50 m pour une voie en sens unique de circulation,
- 5 m pour une voie en double sens de circulation.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour les constructions à usage d'habitat :

1 place / logement dont la SHON est inférieure à 40 m²

2 places / logement dont la SHON est supérieure à 40 m².

- Pour les services, activités commerciales, artisanales, hôtelières et bureaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 50 m² de SHON.

- Autres :

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

- Si des arbres de haute tige doivent être supprimés, ils seront remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

- Les surfaces libres de toutes constructions, de terrasses et d'aires de stationnement doivent recevoir un aménagement paysager ou être plantés sur une surface d'au moins 40%. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement de la voirie seront traités prioritairement.

- Lorsque les superficies des terrasses et d'aires de stationnement représentent plus de 80% des surfaces non bâties, elles devront être réalisées de manière à limiter le coefficient d'imperméabilisation du terrain avec des techniques, traitements et matériaux semi-perméables.

- Les délaissés des aires de stationnement collectives devront être plantés à hauteur de 1 sujet par tranche de 5 places de stationnement.

- Dans les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare, au moins 10 % du terrain seront traités en espace vert commun à l'ensemble des occupations de l'opération.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols applicable est reporté sur les documents graphiques.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Zone UG

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond :

- *aux formes denses qui ont pris la forme d'opérations d'aménagement immobilier*
- *de secteurs limités accueillant des activités intégrées à leur environnement urbain*

Elle se caractérise par :

- *une densité relativement importante des parcelles,*
- *la constitution de fronts bâtis en retrait de la voirie,*
- *une organisation sous forme de plan d'ensemble pour certains secteurs.*

Un secteur UG sur le secteur de la Bigotte se distingue par une règle d'emprise au sol spécifique (article 9).*

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à des ensembles bâtis constitués en toute diversité. Elle doit continuer à recevoir prioritairement de l'habitat sous des formes diverses, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci, notamment sur le secteur UG.*



ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- les bâtiments à vocation industrielle ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- la construction ou la transformation de locaux à usage de bureaux créant une SHON de plus de 500 m² ;
- les entrepôts.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
 - Les carrières et extraction de matériaux ;
 - Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol naturel non liés à des aménagements paysagers, des aménagements nécessaires aux services publics ou la réalisation de construction en sous-sol.

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

- Les constructions et aménagements de locaux à usage de bureaux et services dont la SHON est inférieure à 500 m²
- les activités commerciales, artisanales et hôtelières, ainsi que leurs extensions à condition que les nuisances ou gênes éventuelles soient limitées pour le voisinage et l'environnement bâti de la zone ;
- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels existant avant la date d'approbation du PLU à condition que les nuisances ou gênes éventuelles soient limitées pour le voisinage et l'environnement bâti de la zone ;
- La reconstruction d'aspect et de SHON identique des constructions détruites après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;

ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Leurs caractéristiques devront assurer un bon état de viabilité, être adaptées aux besoins de la construction envisagée et satisfaire aux exigences de sécurité et de lutte contre l'incendie, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
- Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 8 m. Toutefois, lorsqu'elles n'excèdent pas 50 m de longueur, leur largeur peut être ramenée à 5 m si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.
- Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules des services de secours incendie ou de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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



2. Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le rejet d'eaux non traitées est interdit dans les fossés et cours d'eau.
- Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux.
- Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sols ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.
- Il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha en sortie d'opération (voir schéma d'assainissement). Celui-ci permet d'établir une protection cinquantennale.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Le rejet d'eau pluviale est interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE.

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

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voirie;
- soit en retrait de l'alignement de la voirie compris entre 3 m et 15 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à des terrains situés en retrait de la voirie et du domaine public, desservis par un accès ou une servitude de passage, d'au moins 3,50 m de largeur.



Les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui ne respectent pas les règles édictées précédemment, pourront être implantés dans le prolongement des murs et façades existantes pour contribuer à une meilleure insertion et cohérence architecturale de la construction ;

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait (sans minimum requis) en contribuant à une bonne insertion dans leur environnement urbain.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des ouvertures ;
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

Les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui ne respectent pas les normes de retrait édictées précédemment, pourront être implantés dans le prolongement des murs et façades existantes pour contribuer à une meilleure insertion et cohérence architecturale de la construction ;

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les annexes, les garages, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement pourront être implantées à moins de 2,50 m de la limite séparative, à condition de ne pas comporter d'ouvertures en façade
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

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

Les constructions seront implantées en retrait les unes des autres :

- d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des ouvertures ;
- d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

Les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui ne respectent pas les normes de retrait édictées précédemment, pourront être implantés dans le prolongement des murs et façades existantes pour contribuer à une meilleure insertion et cohérence architecturale de la construction ;

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- aux garages et abris de jardin au sens du présent règlement ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées à un retrait inférieur à 2,50 m.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé dans les zones UG.

Dans la zone UG* (secteur de la Bigotte) : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette.



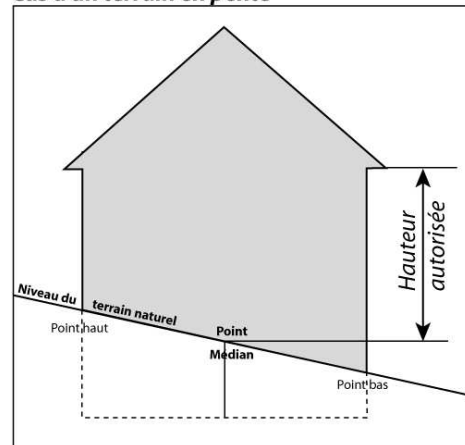
ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UG 2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise pour les constructions principales et les extensions est de 12 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximale pour les annexes, les garages et les abris de jardin est de 4,5 m au faîtage.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

- Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Champcueil et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions ou surélévations de constructions et les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg. Elles devront par ailleurs respecter une harmonie d'ensemble en terme de traitement et d'architecture et éviter une trop grande diversité dans l'emploi des matériaux.

ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

- La rampe d'accès extérieur au sous-sol sera bordée soit par des talus plantés, soit par des dispositifs de soutènement végétalisés ou murs traités en harmonie avec la construction principale (teintes, techniques et matériaux...)
- Les teintes des façades et toitures devront s'inspirer des tons du nuancier établi par la Parc Naturel Régional du Gâtinais, disponible et consultable en mairie.

Toitures

- les toitures seront à deux versants minimum de pente comprise entre 35 et 50°. Elles seront couvertes de matériaux présentant un aspect de tuiles plates ou de tuiles petit moule de ton vieilli.
- Les toits terrasses sont autorisés sur des parties de construction ou dans le cas de toitures végétalisées ou utilisant des dispositifs « écologiques » de la construction, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain.

LES CLOTURES

Rappels : conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme, les clôtures devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts ou enduits est interdit.
- Les clôtures composées de palissades pleines d'aspect « bois » ou « canisses » sont interdites en façade visible depuis le domaine public.

Sur les voies et le domaine public :

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :



- soit par un mur plein enduit ou traité avec des matériaux présentant un aspect de pierres, de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
 - soit par un muret traité dans les mêmes aspects que ci-dessus et surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres et les proportions à respecter seront 1/3 en muret et 2/3 en partie ajourée.
- Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales.
Les clôtures assimilées à des aspects «plaques béton armé ou brut » entre poteaux sont interdites.

En limite séparative

Les clôtures assimilées à des aspects «plaques béton armé ou brut » entre poteaux sont interdites. Elles ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En limite des zones agricoles

Des dispositions particulières sur les clôtures en limite de zones agricoles pourront être imposées pour assurer une bonne intégration dans les perceptions depuis l'extérieur des bourgs. Elles seront traitées par des grillages doublés de haies vives et plantations d'essences locales ou s'inspireront des recommandations issues de la Charte du PNR du Gâtinais.

INCITATIONS en faveur du respect de l'Environnement et du Développement Durable

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

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

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Il sera de préférence recherché une installation minimisant sa perception depuis le domaine public.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

EXEMPTIONS :

- ▲ La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- ▲ Les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;

ARTICLE UG 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Places normales : 5,00 m x 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place / logement dont la SHON est inférieure à 40 m²

2 places / logement dont la SHON est supérieure à 40 m².

- Pour les services, activités commerciales, artisanales, hôtelières et bureaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 50 m² de SHON.

- Autres :

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).



EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Par ailleurs, il sera planté 1 arbre pour 200 m² de terrain
- Les surfaces libres de toutes constructions, de terrasses et d'aires de stationnement doivent recevoir un aménagement paysager ou être plantés sur une surface d'au moins 40%. Ils devront être plantés (essences locales de préférence) ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuels dégagement par rapport à l'alignement de la voirie seront traités prioritairement.
- Les délaissés des aires de stationnement devront être plantés à hauteur de 1 sujet par tranche de 5 places de stationnement.
- Dans les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare, au moins 10 % du terrain seront traités en espace vert commun à l'ensemble des occupations de l'opération.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols applicable est reporté sur les documents graphiques.
Lorsqu'il n'est pas mentionné, il n'est pas réglementé (UG* sur le site de la Bigotte).

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Zone UH

(Préambule informatif)

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond aux formes pavillonnaires moins denses qu'en zone UA et UG, forme urbaine la plus courante à Champcueil.

Elle se caractérise par :

- *une densité du bâti moins importante que dans les zones UA, UG*
- *des implantations en retrait des voies,*
- *un tissu plus aéré : implantations en retrait ou non des limites séparatives,*
- *des formes bâties mixtes, compte tenu des constructibilités différentes permises.*

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.



ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- les bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les établissements industriels
- les activités artisanales dont l'emprise au sol est supérieure à 500 m² ;
- les entrepôts.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol naturel non liés à des aménagements paysagers, des aménagements nécessaires aux services publics ou la réalisation de construction en sous-sol.

Sur les éléments recensés sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1.7°

La suppression ou la démolition complète portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n° 5.4) sont interdites, sauf si elles s'imposent pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

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

- les activités commerciales et hôtelières, ainsi que leurs extensions à condition que les nuisances ou gênes éventuelles soient limitées pour le voisinage et l'environnement bâti de la zone;
- les établissements artisanaux dont l'emprise au sol est inférieure à 500m² et dont les nuisances ou gênes éventuelles restent limitées pour le voisinage et l'environnement bâti de la zone ;
- La reconstruction d'aspect et de SHON identique des constructions détruites après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;

Sur les éléments recensés sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1.7°

- Les travaux d'aménagement concernant des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n° 5.4) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

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

Leurs caractéristiques devront assurer un bon état de viabilité, être adaptées aux besoins de la construction envisagée et satisfaire aux exigences de sécurité et de lutte contre l'incendie, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 8 m. Toutefois, lorsqu'elle n'excède pas 50 m de longueur, sa largeur peut être ramenée à 5 m si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

- Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules des services de secours incendie ou de ramassage des ordures ménagères.



ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le rejet d'eaux non traitées est interdit dans les fossés et cours d'eau.
- Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux.
- Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.
- Il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha en sortie d'opération (voir schéma d'assainissement). Celui-ci permet d'établir une protection cinquantennale.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Le rejet d'eau pluviale est interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE.

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

Les constructions seront implantées en retrait de l'alignement de la voirie, compris entre 5 m et 20 m.



ZONE UH

Ces dispositions ne s'appliquent pas à des terrains situés en retrait de la voirie et du domaine public, desservis par un accès ou une servitude de passage, d'au moins 3,50 m de largeur.

Les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui ne respectent pas les règles édictées précédemment, pourront être implantés dans le prolongement des murs et façades existantes pour contribuer à une meilleure insertion et cohérence architecturale de la construction ;

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait (sans minimum requis) en contribuant à une bonne insertion dans leur environnement urbain.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit sur 1 limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives :
 - d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des ouvertures ;
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

Les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui ne respectent pas les normes de retrait édictées précédemment, pourront être implantés dans le prolongement des murs et façades existantes pour contribuer à une meilleure insertion et cohérence architecturale de la construction ;

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les annexes, les garages, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement pourront être implantées à moins de 2,50 m de la limite séparative, à condition de ne pas comporter d'ouvertures en façade
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

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

Les constructions seront implantées en retrait les unes des autres :

- d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des ouvertures ;
- d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

Les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui ne respectent pas les normes de retrait édictées précédemment, pourront être implantés dans le prolongement des murs et façades existantes pour contribuer à une meilleure insertion et cohérence architecturale de la construction;

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- aux garages et abris de jardin au sens du présent règlement ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées à un retrait inférieur à 2,50 m.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé



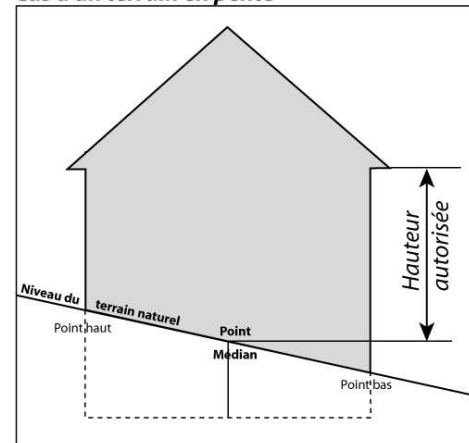
ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UH 2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise pour les constructions principales et les extensions est de 5,5 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximale pour les annexes, les garages et les abris de jardin est de 4,5 m au faîtage.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

- Les constructions nouvelles, devront s'intégrer dans le paysage urbain de Champcueil et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions ou surélévations de constructions et les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg. Elles devront par ailleurs respecter une harmonie d'ensemble en terme de traitement et d'architecture et éviter une trop grande diversité dans l'emploi des matériaux.

ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

- La rampe d'accès extérieur au sous-sol sera bordée soit par des talus plantés, soit par des dispositifs de soutènement végétalisés ou murs traités en harmonie avec la construction principale (teintes, techniques et matériaux...)
- Les teintes des façades et toitures devront s'inspirer des tons du nuancier établi par la Parc Naturel Régional du Gâtinais, disponible et consultable en mairie.

Toitures

- les toitures seront à deux versants minimum de pente égale, comprise entre 35 et 50°. Elles seront couvertes de matériaux présentant un aspect de tuiles plates ou de tuiles petit moule de ton vieilli.
- Les toits terrasses sont autorisés sur des parties de construction ou dans le cas de toitures végétalisées ou utilisant des dispositifs « écologiques » de la construction, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain.

LES CLOTURES

Rappels : conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme, les clôtures devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts ou enduits est interdit.
- Les clôtures composées de palissades pleines d'aspect « bois » ou « canisses » sont interdites en façade visible depuis le domaine public.

Sur les voies et le domaine public :

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit ou traité avec des matériaux présentant un aspect de pierres, de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
- soit par un muret traité dans les mêmes aspects que ci-dessus et surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres et les proportions à respecter seront 1/3 en muret et 2/3 en partie ajourée.



Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales.
Les clôtures assimilées à des aspects «plaques béton armé ou brut » entre poteaux sont interdites.

En limite séparative

Les clôtures assimilées à des aspects «plaques béton armé ou brut » entre poteaux sont interdites.
Elles ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En limite des zones agricoles

Des dispositions particulières sur les clôtures en limite de zones agricoles pourront être imposées pour assurer une bonne intégration dans les perceptions depuis l'extérieur des bourgs.
Elles seront traitées par des grillages doublés de haies vives et plantations d'essences locales ou s'inspireront des recommandations issues de la Charte du PNR du Gâtinais.

ELEMENTS RECENSES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'article L123.1.7° du C.U.

Les murs et clôtures identifiés aux documents graphiques devront être préservés dans leur aspect général (formes, teintes et aspect de matériaux) et gabarits.
Des aménagements et ouvertures pourront toutefois être réalisés, sous réserve d'une autorisation préalable.

INCITATIONS en faveur du respect de l'Environnement et du Développement Durable

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

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

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Il sera de préférence recherché une installation minimisant sa perception depuis le domaine public.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Places normales : 5,00 m x 2,50 m
Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place / logement dont la SHON est inférieure à 40 m²
2 places / logement dont la SHON est supérieure à 40 m².

- Pour les services et activités :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 50 m² de SHON.



- Autres:

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les surfaces libres de toutes constructions, de terrasses et d'aires de stationnement doivent recevoir un aménagement paysager ou être plantés sur une surface d'au moins 40%. Ils devront être plantés (essences locales de préférence) ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement de la voirie seront traités prioritairement.
- Les délaissés des aires de stationnement devront être plantés à hauteur de 1 sujet par tranche de 5 places de stationnement.
- Dans les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare, au moins 10 % du terrain seront traités en espace vert commun à l'ensemble des occupations de l'opération.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols applicable est reporté sur les documents graphiques :

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Zones UL

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

Les différents secteurs composant la zone UL regroupent les constructions et les secteurs à usage d'équipement public et collectif, à vocation sportive, sociale, culturelle et culturelle, de locaux municipaux et les aménagements de loisirs.

DESTINATION DE LA ZONE

L'objectif du règlement est de constituer des zones d'équipements collectifs, en leur donnant les moyens réglementaires de conforter leur présence dans la commune et de répondre aux attentes et aux besoins de la population.



ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation non destinées au personnel communal ou nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des équipements ou activités autorisées.

En matière d'activités :

- les constructions à usage d'activités d'industries ou agricoles.
- les installations classées nouvelles.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir,
- les installations et pistes de sports mécaniques.
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes en dehors de ceux liés à une halte de courte durée (48 heures).
- les habitations légères de loisirs.

Sur les éléments recensés sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1.7°

La suppression ou la démolition complète portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.4) sont interdites, sauf si elles s'imposent pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés ;
- De plus, si elles sont situées au voisinage de voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

Sur les éléments recensés sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1.7°

- Les travaux d'aménagement concernant des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.4) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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



2. Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le rejet d'eaux non traitées est interdit dans les fossés et cours d'eau.
- Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux.
- Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.
- Il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha en sortie d'opération (voir schéma d'assainissement). Celui-ci permet d'établir une protection cinquantennale.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Le rejet d'eau pluviale est interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Les constructions autorisées seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies.

Les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui ne respectent pas les normes de retrait édictées précédemment, pourront être implantés dans le prolongement des murs et façades existantes pour contribuer à une meilleure insertion et cohérence architecturale de la construction ;



EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations publiques

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives.

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

Les constructions seront implantées en retrait les unes des autres :

- d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des ouvertures ;
- d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations publiques

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UL 2 du présent règlement).
- La hauteur admise pour les constructions est de 9 m à l'égout du toit.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :
 - de la vocation d'intérêt général de la centralité urbaine des équipements ;
 - de la morphologie urbaine des quartiers environnant ;
 - de la situation du site, notamment en matière d'espaces verts remarquables.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins qui seront admis devront respecter les dispositions suivantes :
 - La rampe d'accès extérieur au sous-sol sera bordée soit par des talus plantés, soit par des dispositifs de soutènement végétalisés ou murs traités en harmonie avec la construction principale (teintes, techniques et matériaux...)
 - Les teintes des façades et toitures devront s'inspirer des tons du nuancier établi par la Parc Naturel Régional du Gâtinais, disponible et consultable en mairie.



- Les toits terrasses sont autorisés sur des parties de construction ou dans le cas de toitures végétalisées ou utilisant des dispositifs « écologiques » de la construction, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain.

LES CLOTURES

Rappels : conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme, les clôtures devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts ou enduits est interdit.
- Les clôtures composées de palissades pleines d'aspect « bois » ou « canisses » sont interdites en façade visible depuis le domaine public.

En limite des zones agricoles ou des massifs boisés

Des dispositions particulières sur les clôtures en limite des espaces agricoles et boisés pourront être imposées pour assurer une bonne intégration dans les perceptions depuis l'extérieur des bourgs.

Elles seront traitées par des grillages doublés de haies vives et plantations d'essences locales ou s'inspireront des recommandations issues de la Charte du PNR du Gâtinais.

ELEMENTS RECENSES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'article L123.1.7° du C.U.

Les murs et clôtures identifiés aux documents graphiques devront être préservés dans leur aspect général (formes, teintes et aspect de matériaux) et gabarits.

Des aménagements et ouvertures pourront toutefois être réalisés, sous réserve d'une autorisation préalable.


ARTICLE UL 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules dû à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement devra répondre aux usages et aux besoins de la construction autorisée.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés  sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



III:

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
A URBANISER**



Zone AUH

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones à urbaniser situées dans le bourg.

La première englobe un cœur d'îlot nécessitant un aménagement d'ensemble pour favoriser une urbanisation cohérente en terme de fonctionnement, de desserte et de programme.

La seconde constitue une petite extension au sud, impliquant l'amélioration de la desserte en voies et réseaux.

DESTINATION DE LA ZONE

Elles sont destinées à recevoir une extension urbaine à vocation dominante d'habitat en cohérence avec l'environnement urbain.

Elles feront l'objet d'un aménagement d'ensemble.

La première devra respecter les orientations d'aménagement qui ont été définies en pièces n°3 du dossier de PLU.



ARTICLE AUH 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations qui ne rentrent pas dans les conditions de l'article 2.

DE PLUS, dans tous les cas SONT INTERDITES :

En matière d'activités :

- les bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux ;
- les entrepôts.
- les établissements hôteliers

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravansings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;

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

SONT AUTORISEES sous conditions :

- d'un aménagement d'ensemble
 - et du respect des orientations d'aménagement définies en pièce n° 3, sur la zone AUH située rue des Montcelets
- les constructions à usage d'habitation ;
 - Les constructions et aménagements de locaux à usage de bureaux et services à condition d'être compatibles avec l'environnement résidentiel dominant et de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur inférieure à 2 m, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction autorisée ou à la création de places de stationnement, conformément aux dispositions de l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

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

Leurs caractéristiques devront assurer un bon état de viabilité, être adaptées aux besoins de la construction envisagée et satisfaire aux exigences de sécurité et de lutte contre l'incendie, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

- Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules des services de secours incendie ou de ramassage des ordures ménagères.

De plus, sur la zone AUH, située rue des Montcelets :

- Les accès à la zone se feront selon les hypothèses indiquées aux orientations d'aménagement définies en pièce n° 3 du PLU, sauf impossibilité technique.



ARTICLE AUH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le rejet d'eaux non traitées est interdit dans les fossés et cours d'eau.
- Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux.
- Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.
- Il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha en sortie d'opération (voir schéma d'assainissement). Celui-ci permet d'établir une protection cinquantennale.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Le rejet d'eau pluviale est interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE AUH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE .

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

Les constructions seront implantées en dans une bande de 5 à 20 m des voies existantes ou à créer.



DISPOSITIONS PARTILIERES :

- Dans le cas d'un ensemble groupé de constructions présentant une harmonie urbaine et architecturale, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et espaces communs à créer ou avec un recul inférieur à 5 m. Le cas échéant, les espaces situés entre l'alignement et les constructions fera l'objet d'un traitement homogène sur l'ensemble du programme concerné.

EXEMPTIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à l'obligation d'être implantés à un retrait minimum de la voirie.

ARTICLE AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- en limite séparative
- ou en retrait de ces limites.

Les retraits par rapport aux limites seront :

- d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des ouvertures ;
- d'au moins 2.50 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs pourront être implantés en retrait ou à l'alignement des limites séparatives.

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

Les constructions seront implantées en retrait les unes des autres :

- d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des ouvertures mesurées perpendiculairement au droit des ouvertures concernées ;
- d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux garages et abris de jardin au sens du présent règlement ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées à un retrait inférieur à 2,50 m.

ARTICLE AUH 9 : EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTE



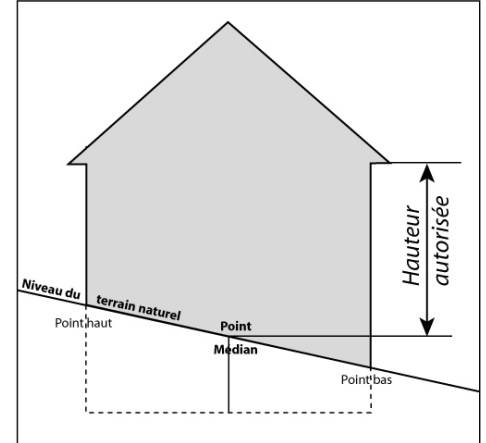
ARTICLE AUH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise est de 6 m à l'égout du toit
- La hauteur maximale pour les annexes, les garages et les abris de jardin est de 4,5 m au faitage.

EXEMPTIONS :

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

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

- Les constructions nouvelles, devront s'intégrer dans le paysage urbain de Champcueil et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions ou surélévations de constructions et les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg. Elles devront par ailleurs respecter une harmonie d'ensemble en terme de traitement et d'architecture et éviter une trop grande diversité dans l'emploi des matériaux.

ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

- La rampe d'accès extérieur au sous-sol sera bordée soit par des talus plantés, soit par des dispositifs de soutènement végétalisés ou murs traités en harmonie avec la construction principale (teintes, techniques et matériaux...)
- Les teintes des façades et toitures devront s'inspirer des tons du nuancier établi par la Parc Naturel Régional du Gâtinais, disponible et consultable en mairie.

Toitures

- les toitures seront à deux versants minimum de pente égale, comprise entre 35 et 50°. Dans ce cas, elles seront couvertes de matériaux présentant un aspect de tuiles plates ou de tuiles petit moule de ton vieilli.
- Les toits terrasses sont autorisés sur des parties de construction ou dans le cas de toitures végétalisées ou utilisant des dispositifs « écologiques » de la construction, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain.

LES CLOTURES

Rappels : conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme, les clôtures devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts ou enduits est interdit.
- Les clôtures composées de palissades pleines d'aspect « bois » ou « canisses » sont interdites en façade visible depuis le domaine public.

Sur les voies et le domaine public :

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit ou traité avec des matériaux présentant un aspect de pierres, de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
- soit par un muret traité dans les mêmes aspects que ci-dessus et surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres et les proportions à respecter seront 1/3 en muret et 2/3 en partie ajourée.

Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales.



Les clôtures assimilées à des aspects «plaques béton armé ou brut » entre poteaux sont interdites.

En limite séparative

Les clôtures assimilées à des aspects «plaques béton armé ou brut » entre poteaux sont interdites. Elles ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En limite des zones agricoles

Des dispositions particulières sur les clôtures en limite de zones agricoles pourront être imposées pour assurer une bonne intégration dans les perceptions depuis l'extérieur des bourgs.

Elles seront traitées par des grillages doublés de haies vives et plantations d'essences locales ou s'inspireront des recommandations issues de la Charte du PNR du Gâtinais.

INCITATIONS en faveur du respect de l'Environnement et du Développement Durable

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

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

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Il sera de préférence recherché une installation minimisant sa perception depuis le domaine public.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Places normales : 5,00 m x 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place / logement dont la SHON est inférieure à 40 m²

2 places / logement dont la SHON est supérieure à 40 m².

- Pour les services et activités :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 50 m² de SHON.



- Autres:

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

EXEMPTIONS :

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

ARTICLE AUH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants, notamment au sud et en limite de la zone située en centre village, rue des Montcelets.
- Les surfaces libres de toutes constructions, de terrasses et d'aires de stationnement doivent recevoir un aménagement paysager ou être plantés sur une surface d'au moins 40%. Ils devront être plantés (essences locales de préférence) ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement de la voirie seront traités prioritairement.
- Les délaissés des aires de stationnement devront être plantés à hauteur de 1 sujet par tranche de 5 places de stationnement.
- Au moins 10 % du terrain seront traités en espace vert commun à l'ensemble des occupations de l'opération.

EXEMPTIONS :

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

ARTICLE AUH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols applicable est de 0,30.

Toutefois, le COS ne s'applique pas aux installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et aux constructions d'équipements publics.



Zones AUL

(Préambule informatif)

CARACTERE

DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future dont la réalisation est prévue à court ou moyen terme.

Elle est située au Nord de l'hôpital Georges Clemenceau.

DESTINATION

DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement des équipements ou des logements en lien avec l'hôpital Georges Clemenceau.



ARTICLE AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir,
- les installations et pistes de sports mécaniques.
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes en dehors de ceux liés à une halte de courte durée (48 heures).
- les habitations légères de loisirs.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie.

ARTICLE AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés s'ils sont réalisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ou de la réalisation de la viabilisation :

- Les équipements collectifs à condition qu'ils aient un intérêt général ;
- Les équipements collectifs publics ou privés, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou urbain ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés ;
- De plus, les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

ARTICLE AUL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.



REGLEMENT

- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le rejet d'eaux non traitées est interdit dans les fossés et cours d'eau.
- Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux.
- Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.
- Il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha en sortie d'opération (voir schéma d'assainissement). Celui-ci permet d'établir une protection cinquantennale.
- Le rejet d'eau pluviale est interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE AUL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Les constructions autorisées seront implantées en retrait d'au moins 6 m de l'alignement des voies.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations publiques

ARTICLE AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions autorisées pourront être implantées :
 - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - soit en retrait des limites séparatives.



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

Toutes les constructions nouvelles principales et les annexes seront implantées en retrait les unes des autres :

- d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des ouvertures ;
- d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations publiques

ARTICLE AUL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UL 2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur admise pour les constructions est de 9 m à l'égout du toit.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :
 - de la vocation d'intérêt général de la centralité urbaine des équipements ;
 - de la morphologie urbaine des quartiers environnant ;
 - de la situation du site, notamment en matière d'espaces verts remarquables.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins qui seront admis devront respecter les dispositions suivantes :
 - La rampe d'accès extérieur au sous-sol sera bordée soit par des talus plantés, soit par des dispositifs de soutènement végétalisés ou murs traités en harmonie avec la construction principale (teintes, techniques et matériaux...)
 - Les teintes des façades et toitures devront s'inspirer des tons du nuancier établi par la Parc Naturel Régional du Gâtinais, disponible et consultable en mairie.
 - Les toits terrasses sont autorisés sur des parties de construction ou dans le cas de toitures végétalisées ou utilisant des dispositifs « écologiques » de la construction, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain.

ARTICLE AUL 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules dû à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement devra répondre aux usages et aux besoins de la construction autorisée.



- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

ARTICLE AUL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Au moins 10 % du terrain seront traités en espace vert commun à l'ensemble des occupations de l'opération.

ARTICLE AUL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



IV :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX
ZONES
NATURELLES**



Zones N et Np

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune et non constructible.

Le secteur Np correspond au site sensible sur le plan écologique intégré dans le site Natura 2000. Il est destiné à assurer une protection renforcée.

DESTINATION DE LA ZONE

En zone N toutes les constructions neuves sont interdites en dehors de celles liées aux exploitations forestières ou aménagements légers de loisirs et découverte des espaces naturels.

En zone Np, ne sont autorisés que, et sous condition, les aménagements destinés à la mise en valeur culturelle et scientifique des sites, ainsi que les travaux d'entretien notamment pour le maintien des milieux ouverts et la gestion des boisements.



ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En zone N :

Toutes les constructions neuves et leurs extensions en dehors de celles strictement liées aux exploitations forestières, et les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces boisés et au développement du tourisme vert et à l'accueil du public et excluant toute construction d'habitat.

En zone Np :

Toute construction quelle que soit sa destination.

Sur les éléments recensés sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1.7° du CU

La suppression ou la démolition complète portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7° du CU. (cf plan n°5.4) sont interdites, sauf si elles s'imposent pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;

En zone N :

SONT ADMIS SOUS RESERVE

- D'une bonne intégration dans l'environnement ;
 - du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
 - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.
- Les installations et constructions strictement liées aux exploitations forestières ;
- Les aménagements légers liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.
- la reconstruction à l'identique de construction détruite après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

En zone Np :

Seuls seront admis les aménagements destinés à la mise en valeur culturelle et scientifique des sites, ainsi que les travaux d'entretien notamment pour le maintien des milieux ouverts et la gestion des boisements.

Sur les éléments recensés sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1.7°

- Les travaux d'aménagement concernant des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.4) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).



ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être alimentée en eau potable sous pression.

2. Assainissement

Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction doit être raccordée au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.

Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols.

Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle, ni modifier le libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé. Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Le rejet d'eau pluviale est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet d'eaux non traitées est interdit dans les fossés et cours d'eau.

3. Eaux résiduelles agricoles

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

4. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions autorisées seront implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou créées.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;

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

Les constructions autorisées seront implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;



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

Les constructions autorisées seront implantées dans la continuité ou en retrait d'au moins 2,50 m les unes des autres.

EXEMPTIONS :

• La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 75 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres mesurée au faîtage.

EXEMPTIONS

Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.

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

Non réglementé.


Ces zones constituant des corridors écologiques, des dispositions particulières sur les clôtures pourront être imposées afin de ne pas enfreindre le passage de faune et les échanges écologiques au sein de ces espaces.

ARTICLE N 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules dû à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement devra répondre aux usages et aux besoins de la construction autorisée.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres supprimés devront être remplacés par des sujets équivalents.

- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés  sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



Zones

Ni, NL, Nc, Nh

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ni correspond à la zone d'activité comprise entre le centre-bourg et le hameau de Loutteville, située en zone naturelle. Elle autorise la construction de nouveaux bâtiments soumis à conditions, le réaménagement des constructions existantes, et les extensions modérées.

La zone NL correspond à l'IME (Institut Médical Educatif), situé entre le centre-bourg et le hameau de Loutteville. L'IME fait l'objet d'une réglementation spécifique aux équipements collectifs d'intérêt général en zone à dominante naturelle mais bénéficiant d'une constructibilité relative à ses besoins.

La zone Nc correspond au restaurant situé au niveau de la Forêt des Grands Avaux, entre le hameau de Beauvais et de Loutteville. La zone Nc n'autorise que le réaménagement des constructions existantes.

La zone Nh regroupe les constructions à usage d'habitat situées en zone naturelle boisée ou agricole. Elle n'autorise que le réaménagement de constructions existantes et doit tenir compte des lisières des massifs boisés.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone Ni est destinée à recevoir des activités économiques en zone naturelle.

La zone NL est destinée à recevoir des équipements collectifs d'intérêt général.

La zone Nc est destinée à reconnaître des activités liées à la restauration et à l'hôtellerie,

La zone Nh est destinée à reconnaître l'habitat ou les constructions existantes.

**ARTICLE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES****DANS TOUTES LES ZONES****SONT INTERDITS :****En matière d'installation et de travaux divers :**

- Les dépôts et stockages de toute nature que ce soit à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivant du code de l'urbanisme, en dehors de celles existantes et des conditions fixées à l'article 2.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Si ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux aménagements paysagers ou aux équipements d'intérêt public :
 - Les installations et travaux divers,

DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LES SECTEURS

Affectations et destinations des aménagements de construction interdites.
Celles qui ne le sont pas devront répondre aux conditions de l'article 2 suivant.

	Ni	NL	Nc	Nh
	Activités	IME - Equipements	Restaurant des Aaux	Habitat
Habitat				
Bureaux			interdits	Interdits
Commerces	interdits	interdits		interdits
Hôtellerie	interdits	interdits	interdits	interdits
Equipements publics	interdits			interdits
Entrepôts		interdits	interdits	interdits
Artisanat		interdits	interdits	interdits
Activité agricole et/ou forestière	interdits	interdits	interdits	interdits
Industrie	interdits	interdits	interdits	interdits

ARTICLE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**RAPPELS :**

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration



- Les démolitions sont soumises à permis de démolir

SONT ADMIS SOUS RESERVE :

- D'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Du respect du caractère naturel des espaces
- De ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
- De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

Dans tous les secteurs :

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité, le réaménagement des volumes et des constructions existantes,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

En Ni,

- Les constructions à usage d'habitat, à condition que celles-ci soient liées à la présence de personnel de gardiennage et maintenance des installations

En NL,

- Les constructions à usage d'habitat, à condition que celles-ci soient liées à la présence de personnel de gardiennage et maintenance des installations
- le changement de destination des bâtiments existants pour un usage de bureaux.

En Nc,

- Les aménagements dans les volumes et emprises bâtis existants à la date d'approbation du PLU, strictement liées à des activités commerciales et de loisirs et l'habitat.

En Nh,

- Les aménagements des constructions dans les volumes et emprises bâtis existants à la date d'approbation du PLU, sous condition de respecter les destinations de constructions non interdites à l'article 1 précédent.

ARTICLE 3: CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

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

Leurs caractéristiques devront assurer un bon état de viabilité, être adaptées aux besoins de la construction envisagée et satisfaire aux exigences de sécurité et de lutte contre l'incendie, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

- Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules des services de secours incendie ou de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est souhaitable lorsque cela est possible ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées ;
- Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics.



1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être alimentée en eau potable sous pression.

2. Assainissement

Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction doit être raccordée au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.

Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle, ni modifier le libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé. Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Le rejet d'eau pluviale est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet d'eaux non traitées est interdit dans les fossés et cours d'eau.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz seront réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions et/ou les extensions autorisées seront implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement de la voirie.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et/ou les extensions autorisées seront implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives :

- d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des ouvertures ;
- d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

En Ni et NL

Les constructions autorisées seront implantées dans la continuité ou en retrait d'au moins 2,50 m les unes des autres.

En Nh et Nc

Sans objet

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs de lisières identifiés au règlement graphique, aucune construction et extension au sol ne pourra être admise.

En Ni et NL,

L'emprise au sol des constructions nouvelles et des extensions ne pourra excéder 10 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

En Nc et Nh

Les aménagements seront réalisés dans les emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En Ni,

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres, à l'exclusion des cheminées, et ouvrages techniques de toitures.

En NL

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres, à l'exclusion des cheminées, et ouvrages techniques de toitures.

En Nh, Nc,

Les aménagements seront réalisés dans les limites des volumes existants.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.
Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité.



Les extensions autorisées devront s'intégrer parfaitement au caractère naturel de la zone.

EXEMPTIONS :


- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 12: OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les arbres supprimés devront être remplacés par des sujets équivalents.

- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés  sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



ZONE A et A*

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

*Les zones A englobent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les zones A* concernent plus particulièrement les vallons jardinés au Sud et à l'Est de Beauvais qui présentent un intérêt paysager.*

DESTINATION DE LA ZONE

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.

Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole.

Dans les zones A, le mitage de toute nature sera limitée afin de préserver l'attrait paysager du site.*



ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans les zones A et A*

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public,
 - les installations et travaux divers, au sens du Code de l'Urbanisme
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- Toute construction est interdite dans les zones de lisières repérées aux documents graphiques

Dans les zones A :

- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
 - * Les activités industrielles, commerciales et artisanales
 - * Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture, aux activités para-agricoles ou au « tourisme vert ».
 - * La création d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole
 - * Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance.
 - * Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs

Dans les zones A*, (secteurs agricoles d'intérêt paysager) :

- Toute construction nouvelle afin de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux et à l'identité paysagère des vallons.

Sur les éléments recensés sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1.7° du CU

La suppression ou la démolition complète portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.4) sont interdites, sauf si elles s'imposent pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS : - les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration

En zone A :

SONT ADMIS SOUS RESERVE :

- D'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,
- De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

Les constructions et installations nouvelles à condition d'être :

- **Strictement liées à l'activité agricole** et nécessaires aux exploitations d'au moins ½ SMI telle que définies dans l'arrêté n°2007- DDAF- SEA- 015 du 6 mars 2007, figurant dans les annexes du PLU
- **Nécessaires aux services publics** ou ayant un caractère d'intérêt général (exemples stations d'épuration, ouvrages publics, aires de stationnement légères...)

Un seul logement strictement lié à l'exploitation agricole pourra être autorisé à condition de former un ensemble bâti cohérent.

En zone A*:

SONT UNIQUEMENT ADMIS SOUS RESERVE de ne pas porter atteinte à la qualité et l'identité paysagères des lieux, les aménagements et installations **nécessaires aux services publics** ou à l'amélioration des dessertes et circulation.



Sur les éléments recensés sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1.7°

- Les travaux d'aménagement concernant des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n° 5.4) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est souhaitable lorsque cela est possible ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées ;
- Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués sera exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain, y compris le trop-plein du puisard, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz seront réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction sera implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

- Toute construction sera implantée à au moins 5 mètres des limites séparatives.
- Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.
- Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- 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

- Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 12 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 m au faîtage.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les bâtiments d'exploitation, seront de teintes sombres ou foncées.
- L'emploi pour ces bâtiments de matériaux peu valorisants présentant des aspects de « tôle » non pré-laquée, galvanisée ou pas, ou de « plaques translucides » et assimilés sauf si elles représentent une surface inférieure à 10 % de la surface globale de la couverture, est interdit .
- L'emploi de matériaux assimilables en aspect, à des plaques ondulées fibro-ciment ou plastique, est interdit.
- Pour les façades et couvertures des habitations les prescriptions qui s'appliquent sont celles retenues à l'article UH 11 du présent règlement.
- Les clôtures autres qu'agricoles seront simples et sobres.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des emprises publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places / logement

- pour les autres constructions : le nombre de place sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



D E U X I E M E P A R T I E

ANNEXES AU PRESENT

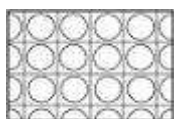
REGLEMENT



ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



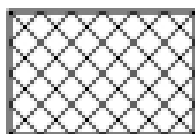
Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

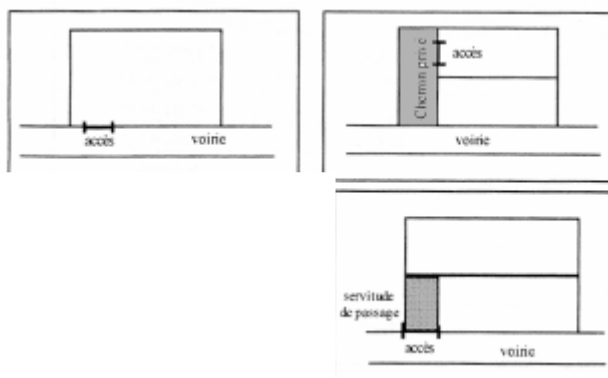
Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



TITRE VII : LEXIQUE

Abris de jardin : C'est une construction détachée de la construction principale dont l'emprise au sol inférieure ou égale à 35 m² et une hauteur inférieure ou égale à 4,50 m entre le terrain naturel et l'égout du toit.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Annexe : C'est une construction détachée de la construction principale. Elle doit avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² et une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m entre le terrain naturel et l'égout du toit.

Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Baie : Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Cheminements piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

Coefficient d'occupation du sol :

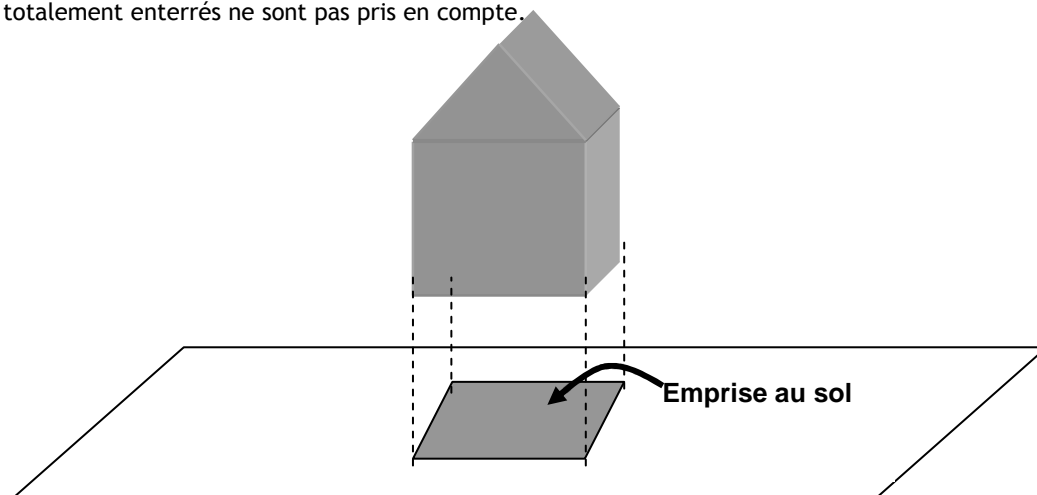
Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.



Cour : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture principal, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol : C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Équipement et ouvrage d'utilité publique :

Etablissement, structure, infrastructure, construction, ouvrage ou aménagements, dont la vocation est de répondre à un usage partagé par le plus grand nombre d'habitants ; les équipements et ouvrages d'utilité publique ont une utilité générale au sens de la mise en œuvre d'un aménagement du territoire cohérent et partagé dans l'espace et par la population.

Équipement collectif d'intérêt général :

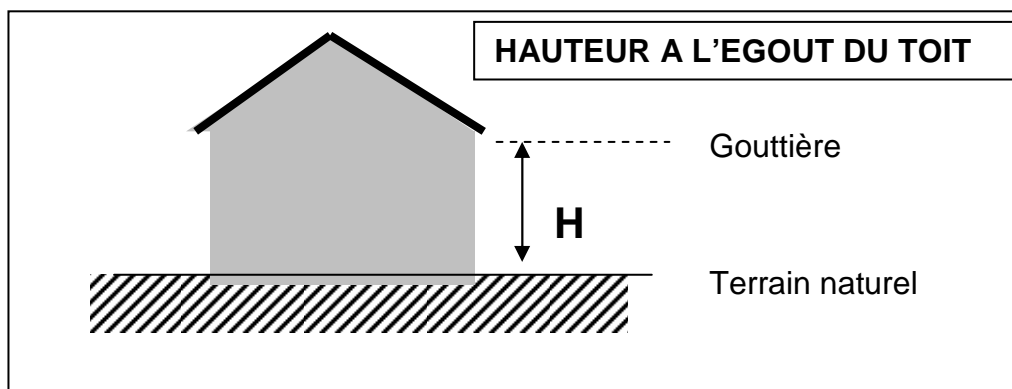
Etablissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la SHON d'une construction. Elle se fait dans la continuité de la construction principale.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

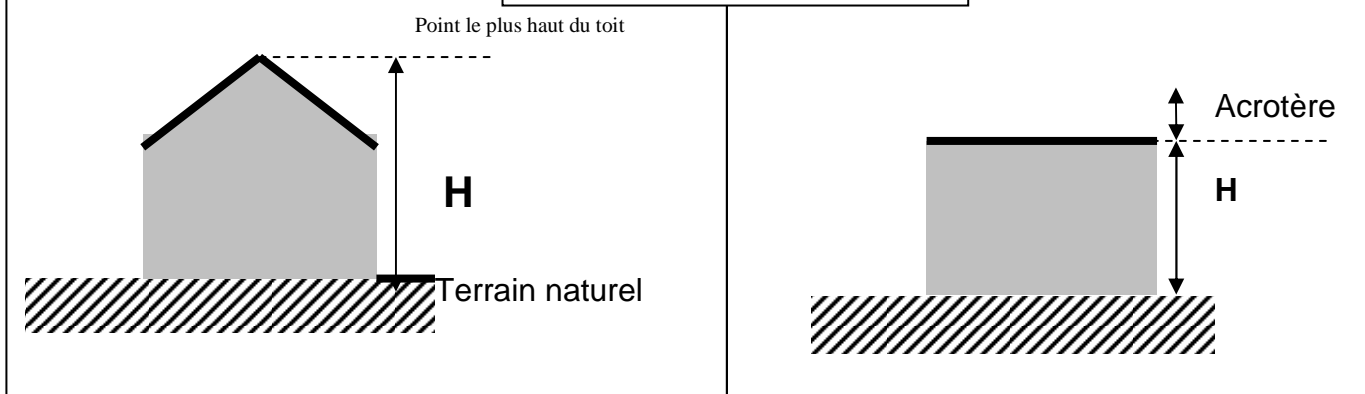
Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.



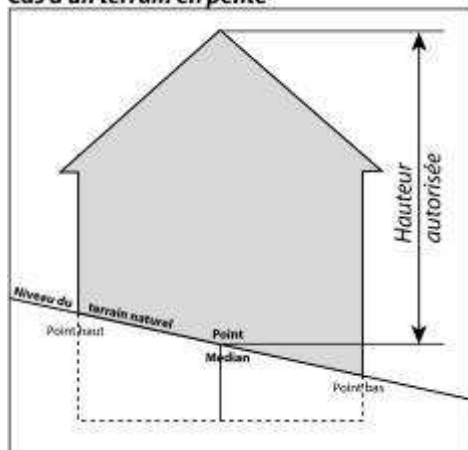


HAUTEUR DE FAÏTAGE



Cas d'une hauteur maximale au faîtage

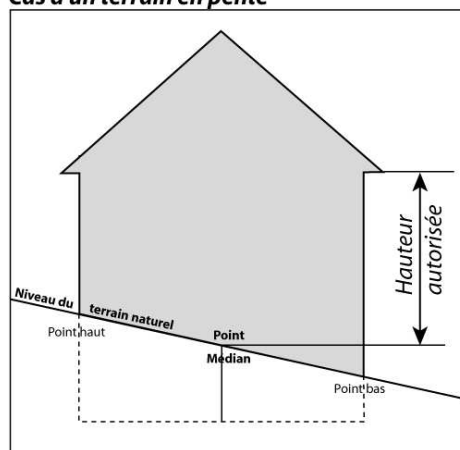
Cas d'un terrain en pente



Cas d'une hauteur maximale à l'égout du

toit

Cas d'un terrain en pente



Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

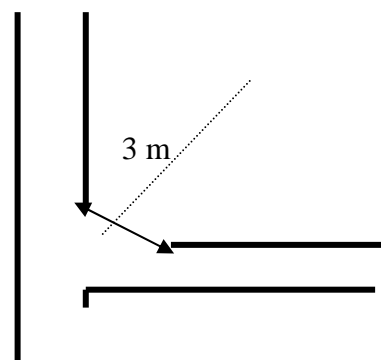
Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



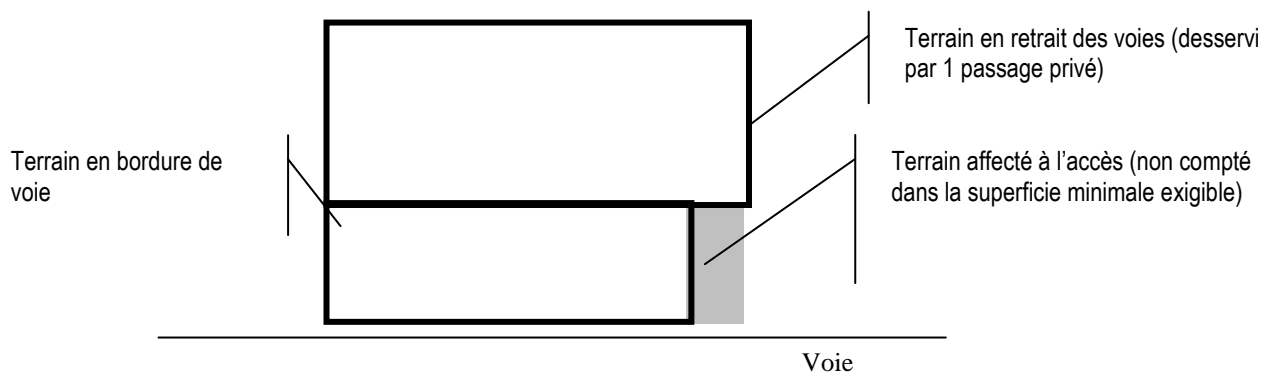


Pan de toiture : Surface plane de toiture

Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Terrain situés en bordure ou en retrait des voies :



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie : Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.