

DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

COMMUNE DE NONVILLE

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U

APPROBATION

REGLEMENT

Commune de Nonville,
tél : 0164290134,
fax : 0164290846,
mail : nonville@wanadoo.fr

Vu pour être annexé à la
Délibération du Conseil Municipal
En date du

So.R.E.P.A.
99, rue de Vaugirard 75006 PARIS
Tél. : 01.60.09.63.13
E-mail : sorepa@verdi-ingenierie.fr

Le Maire

4

SOMMAIRE

TITRE I	3
DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)	6
ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR	6
ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN	6
TITRE II	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
TITRE III	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	15
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	16
TITRE IV	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	20
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	21

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article L123.1 issu de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à **l'ensemble du territoire communal de Nonville.**

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

I - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, et de la charte du parc naturel régional ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme)
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

II - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.

III - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Dispositions du P.L.U.

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les zones urbaines, correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

La zone UA : référencé au plan par l'indice UA ; correspond aux parties agglomérées de Nonville

La zone agricole équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique :

La zone A : référencé au plan par l'indice A ;

La zone naturelle et forestière équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de sa qualité, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espaces naturels :

La zone N : référencé au plan par l'indice N;

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur le plan suivant la légende.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés suivant la légende figurant sur le plan.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R123 -11
- Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

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

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées par un Plan local d'urbanisme.

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone **UA** correspond aux parties agglomérées de Nonville, affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités qui en sont le complément.

La zone UA comporte un secteur UAa : village ancien dense au parcellaire souvent étroit et complexe à l'architecture traditionnelle.

La zone UA est concernée par les prescriptions du périmètre éloigné de protection de la source de Villemer et du champ captant de Villeron.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une construction
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les caravanes à usage d'habitation
- Les constructions à vocation d'activité agricole
- Les constructions à vocation d'activité industrielle.
- Les constructions à vocation de commerce ne répondant pas aux conditions définies dans l'article UA2.2.
- Les constructions à vocation de bureau ne répondant pas aux conditions définies dans l'article UA2.2.
- Les constructions à vocation d'entrepôt ne répondant pas aux conditions définies dans l'article UA2.2.
- Les constructions à vocation d'activité artisanale ne répondant pas aux conditions définies dans l'article UA2.2.
- Les installations classées soumises à autorisations au titre de la loi n°79.663 du 19 juillet 1976.
- Plus de 2 constructions à usage d'habitation sur une unité foncière.

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

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA1 :

- Les constructions à vocation de commerce et de bureau à condition que la Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) n'excède pas 300 m².
- Les constructions à vocation d'entrepôt à condition que la Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) n'excède pas 200 m².
- Les constructions à vocation d'activité artisanale à condition que la Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) n'excède pas 500 m²,
- Les installations, aménagements liés au service public et d'intérêt général sont autorisés.

ARTICLE UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Les accès automobiles sont interdits sur la Route Départementale n°403.
Un seul accès est autorisé par unité foncière.

ARTICLE UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4-1. Alimentation en eau potable

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

En cas d'impossibilité de raccordement, un dispositif autonome peut être réalisé, en accord avec la réglementation en vigueur.

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent, en ce qui concerne les filières d'assainissement autonome, les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 95.08 SE. DDASS du 10 juillet 1995 et de l'arrêté du ministère de l'environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code Civil) Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

ARTICLE UA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 700 m² hors bâti en cas d'assainissement non collectif et ceci afin de réaliser ce dernier.

ARTICLE UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone UA : les constructions principales doivent s'installer dans une bande de 50 m à compter de la limite des voies et emprises publiques. Pour les bâtiments annexes, ceux-ci pourront s'installer en dehors de la bande constructible à condition qu'ils n'excèdent pas 15 m² et une hauteur de 3 m

Dans le secteur UAa :

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
- soit avec un recul de 5 mètres au minimum de la voie de desserte.

Dans le reste de la zone UA :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres de l'alignement au minimum.

En cas d'implantation partielle sur l'alignement ou en cas de retrait, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification d'une clôture implantée sur cet alignement et conforme aux dispositions des articles UA11 et UA12.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

ARTICLE UA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées : soit en limite séparative, soit avec un retrait de 5 mètres au minimum.

Dans le cas de façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale, cette marge pourra être ramenée à 2.50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

ARTICLE UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 - L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur UA :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la parcelle constructible.

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la parcelle constructible.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les postes de transformation électrique.

ARTICLE UA 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.

Dans le cas des annexes cette hauteur est diminuée à 5 mètres au maximum au faîtage.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être surélevé de plus de :

- 0,50 mètres du niveau de la voie, pour toutes constructions situées à l'ouest de la route de Fontainebleau
- 0,70 mètres du niveau de la voie, pour toutes constructions situées à l'est de la route de Fontainebleau
- 0,50 mètres du niveau de la voie, pour toutes constructions situées à l'est de la rue de Cugny
- 0,70 mètres du niveau de la voie, pour toutes constructions situées à l'ouest de la rue de Cugny

ARTICLE UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'une bonne intégration, d'autres dispositions pourront être retenues dans le cas d'une mise en œuvre de dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture préserve l'équilibre de la composition d'ensemble et l'authenticité du centre ancien par une maîtrise de l'implantation et de la qualité architecturale des constructions et qu'elle

ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect général (toutes constructions)

Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Dans le secteur UAa :

Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes et s'inscrire dans la composition générale de la rue ou de l'îlot.

La hauteur du mur de façade, comprise la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit devra être supérieure à la hauteur de la toiture.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures des constructions seront composées de deux versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

La toiture devra s'arrêter au nu du mur pignon.

Le débord en façade (corniche) sera au plus de 20 cm à 30 cm à compter du nu de la façade.

L'égout du toit pourra être souligné par une corniche. Les corniches existantes seront conservées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur maximale au faîtage de 3,5 mètres, pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de pente plus faible mais supérieure ou égale à 20°.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré soit:

- par des ouvertures en lucarne dont la somme de la largeur ne devra pas être supérieure à la moitié de la largeur du toit.
- par des ouvertures de toitures internes.

Les chiens-assis sont interdits.

Tout conduit de cheminée doit être de type brique ou d'aspect enduit et bien intégré dans la construction. Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades donnant sur la voie publique ou sur les pignons situés en limite séparative.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

Matériaux de couverture :

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.

S'agissant des annexes, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Les toitures qui bordent le jardin de l'église devront être préservées à l'identique (nature des matériaux, dimensions des châssis de toit, souches de cheminées en briques...).

Les matériaux d'aspect ondulé, de type plastique ou d'aspect asphalté sont interdits.

Façades

Une attention particulière sera portée à la bonne intégration de la construction parmi les constructions voisines. Les raccordements avec les constructions voisines devront être particulièrement étudiés et il pourra être imposé de reprendre des éléments intéressants de composition et de modénature des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Matériaux des façades :

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : pierres, briques) doivent être employés de préférence à tout autre.

Sont interdits :

- les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- les matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, parpaing d'aggloméré, carreaux de plâtre, etc.) employés à nu,
- les enduits ciment sur les murs de pierre,
- les enduits de type mouchetis,
- les décors de pierre isolée sur enduit.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront taloché et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement seront de ton pierre et devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les percements :

A l'exception des portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les baies seront plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

En façade ou pignon, la proportion des surfaces pleines sera supérieure à celles des surfaces vides.

Les encadrements de fenêtres et de portes ne seront pas saillant mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents.

Les impostes existantes devront être préservées.

Les ouvertures seront alignées horizontalement et verticalement.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci devront être recouverts d'une ligne de faîtage.

Les clôtures en limite avec le domaine public doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent avec une hauteur comprise entre 1,5 et 2 m.

Les clôtures en limite séparatives doivent être constituées soit :

- par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent avec une hauteur comprise entre 1,5 et 2 m,
- par un grillage doublé d'une haie vive,
- par un muret d'une hauteur minimale de 20 cm et surmonté d'un grillage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 m sans être supérieure à celle du mur de clôture en façade sur rue.

Les clôtures en plaques pleines entre poteaux sont interdites.

Divers

L'implantation d'une antenne parabolique ne devra pas nuire à l'esthétique des bâtiments ni à l'environnement.

Les antennes paraboliques, implantées sur les toitures ou les balcons, ne devront, dans la mesure du possible, pas être visibles de l'espace public.

Dans tous les cas, la solution d'une antenne collective sera demandée, sauf si une impossibilité technique se présente.

Dans le reste de la zone UA :

Toitures :

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat (aspect et couleur de la tuile vieillie)

Les constructions nouvelles à usage d'habitation auront une pente de toiture comprise entre 35° et 45°. Ces pentes peuvent être diminuées dans le cas d'annexes.

Clôtures :

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

Les clôtures de type plaque entre poteaux sont interdites.

Les clôtures seront constituées, à l'alignement des voies soit :

- par des murs de maçonnerie pleine et enduite,
- par des murets n'excédant pas un mètre de haut surmonté de lisses, grilles, grillage ou barreaux,
- par des grillages doublés de haie vive,

En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit :

- par des murs de maçonnerie pleine enduite,
- par des grillages doublés de haie vive,

ARTICLE UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à vocation de commerce et de bureau, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à vocation d'habitat financées par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement dans l'enceinte de la propriété.

ARTICLE UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces restant libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espace naturel.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcessant formant écran.

Les annexes des bâtiments à vocation commerciale ou d'activités artisanales, devront être accompagnés de haies vives, d'arbustes ou de plantes grimpantes favorisant leur insertion dans l'environnement.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour au moins 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Cette zone naturelle et non équipée correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation rurale. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions ou occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A est concernée par les prescriptions du périmètre éloigné de protection de la source de Villemer et du champ captant de Villeron.

La zone A comprend un secteur As correspondant au site des serres inscrit au sein de la zone de protection paysagère du schéma directeur Nemours-Gatinais

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation de bureau.
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à vocation d'activités industrielles.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les caravanes à usage d'habitation
- Les constructions à vocation d'habitat ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.
- Les constructions à vocation d'activités artisanales ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.
- Les constructions à vocation de commerces ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.
- Les constructions à vocation d'entrepôt ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.
- Toute nouvelle construction dans la bande de protection des 50 m des lisières forestières

Dans le secteur As : toute activité est interdite, à l'exception du commerce lié à l'activité agricole et à condition que toutes installations, aménagements liés à cette dernière soient démontables

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

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article A1 :

- Les constructions à vocation d'entrepôt à condition qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité agricole,
- Seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont admises en zone agricole en vertu de l'article R 123.7 du code de l'urbanisme :
 - . Les constructions à vocation d'habitat dans la limite de 300 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que les constructions à vocation d'activités agricoles existantes.
 - . Les constructions à vocation de commerce et d'activités artisanales dans la limite de 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) à la condition qu'elles soient strictement liées à l'activité agricole existante.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments dans la limite de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette existante à la publication du P.L.U.
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

- Les silos de plus de 15 mètres de hauteur et les annexes qui leur sont directement liés en zone A, à l'exception du secteur A* où la hauteur est limitée à 40 mètres maximum.

Dans le secteur As : l'activité agricole à condition que toutes les installations, aménagements soient démontables.

ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4-1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur.

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent, en ce qui concerne les filières d'assainissement autonome, les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 95.08 SE. DDASS du 10 juillet 1995 et de l'arrêté du ministère de l'environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales doivent être retenues sur la parcelle et ne doivent pas être rejetées sur le domaine public.

ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
- et en observant une marge de reculement de 10 mètres au minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit en retrait d'une de ces deux limites ou des deux en respectant un retrait de 5 mètres au minimum

Cette distance pourra être réduite avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf contraintes sanitaires, les constructions à vocation d'habitat doivent être implantées dans un périmètre maximum de 50 mètres des bâtiments existants.

ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, à l'exception des silos.

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, la hauteur maximale à respecter est celle des bâtiments aménagés ou étendus.

La hauteur au faîtage des constructions à vocation d'habitat autorisées selon les conditions de l'article UA2 de ne doit pas excéder 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'une bonne intégration, d'autres dispositions pourront être retenues dans le cas d'une mise en œuvre de dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

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

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Une attention particulière sera portée aux travaux d'aménagements, extension, rénovation ou démolition, portant les bâtiments des corps de ferme anciens, afin d'assurer le maintien de leur caractère et leur intégration au cadre bâti notamment.

L'aspect extérieur des bâtiments devra être particulièrement soigné ainsi que leur insertion dans le cadre de verdure environnant.

Dans les terrains soumis à risque d'inondation, les clôtures ne pourront être constituées que de grillage à larges mailles et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel.

Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente de toiture doit être comprise entre 35° et 45°.

Pour toutes les constructions :

Les toitures ne doivent pas être de couleur claire

Façades

Pour tous les corps de bâti, le blanc pur est proscrit.

ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les zones comprenant plus de 5 places de stationnement, l'évacuation des hydrocarbures doit être prévue.

ARTICLE A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés à protéger figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcessant formant écran.

ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les espaces boisés.

En plus du secteur N, trois secteurs sont identifiés :

- Na : moulin et ses abords
- Nb : château et ses abords
- Nc : abords de la pension pour animaux domestiques
- Nd : installations légères démontables à usage sportif
- Nh : constructions isolées

La zone N est concernée par les prescriptions du périmètre éloigné de protection de la source de Villemer et du champ captant de Villeron.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs :

- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les caravanes à usage d'habitation,
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.
- Toute nouvelle construction dans la bande de protection des 50 m des lisières forestières

Dans le secteur Na :

- Les constructions à vocation de bureau,
- Les constructions à vocation d'entrepôts,
- Les constructions à vocation d'habitat,
- Les constructions à vocation d'activité artisanale,
- Les constructions à vocation d'activité industrielle,
- Les constructions à vocation d'activité agricole.
- Les constructions à vocation de commerce ne répondant pas aux dispositions définies dans l'article N2.

Dans le secteur Nb : sont interdites, à l'exception de celles soumises à condition à l'article N2

- Les constructions à vocation de bureau,
- Les constructions à vocation d'entrepôts
- Les constructions à vocation d'habitat
- Les constructions à vocation d'activité artisanale
- Les constructions à vocation d'activité industrielle,
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à vocation agricole
- Les constructions à vocation commerciale
- Les constructions destinées au service public et d'intérêt général

Dans le secteur Nh : sont interdites toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles soumises à condition à l'article N2

Dans le secteur Nc et le reste de la zone N :

- Les constructions à vocation de bureaux,

- Les constructions à vocation entrepôts,
- Les constructions à vocation d'habitat ne répondant pas aux dispositions définies dans l'article N2.
- Les constructions à vocation d'activité artisanale,
- Les constructions à vocation d'activité industrielle,
- Les constructions à vocation d'activité agricole, à l'exception des constructions accueillant une pension pour animaux
- Les constructions à vocation de commerce,
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

Dans les zones concernées par la zone humide :

Tous exhaussements et affouillements sont interdits

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

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article N1 :

Dans tous les secteurs :

- Les travaux et installations nécessaires aux services publics,
- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.

Dans le secteur Na :

- Les constructions à vocation de commerce dans la limite de 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) à la condition qu'elles soient le complément de l'activité d'hébergement hôtelier.

Dans le secteur Nb :

L'aménagement, l'extension du château dans la limite de 5% d'emprise au sol et de surface hors œuvre brute ainsi que l'aménagement des autres bâtiments existants.

Dans le secteur Nc :

- Les constructions à vocation d'habitat dans la limite de 150 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la sécurité et à la surveillance des activités autorisées (pension pour animaux).

Dans le secteur Nd :

Les installations légères démontables à usage sportif

Dans le secteur Nh :

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction. Les annexes sont autorisées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction existante.

ARTICLE N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Dans le secteur Nd : les accès automobiles sont interdits sur la Route Départementale n°403.

ARTICLE N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur.

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent, en ce qui concerne les filières d'assainissement autonome, les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 95.08 SE. DDASS du 10 juillet 1995 et de l'arrêté du ministère de l'environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code Civil) Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

ARTICLE N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte
- soit en observant une marge de reculement de 5 mètres au minimum

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

ARTICLE N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit en retrait d'une de ces deux limites ou des deux en respectant un retrait de 5 mètres au minimum

Cette distance pourra être réduite avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

ARTICLE N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf contraintes sanitaires, les constructions à vocation d'habitat doivent être implantées dans un périmètre maximum de 50 mètres des bâtiments existants.

ARTICLE N 9 - L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nc : l'emprise au sol est fixée à 0,069

Dans le secteur Nh : l'extension des constructions existantes dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction.

ARTICLE N 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'une bonne intégration, d'autres dispositions pourront être retenues dans le cas d'une mise en œuvre de dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

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

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Une attention particulière sera portée aux travaux d'aménagements, extension, rénovation ou démolition, portant les bâtiments des corps de ferme anciens, afin d'assurer le maintien de leur caractère et leur intégration au cadre bâti notamment.

L'aspect extérieur des bâtiments devra être particulièrement soigné ainsi que leur insertion dans le cadre de verdure environnant.

Dans les terrains soumis à risque d'inondation, les clôtures ne pourront être constituées que de grillage à larges mailles et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel.

Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente de toiture doit être comprise entre 35° et 45°.

Pour toutes les constructions :

Les toitures ne doivent pas être de couleur claire

Façades

Pour tous les corps de bâti, le blanc pur est proscrit.

ARTICLE N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour toute aire de stationnement de plus de 5 places doit être réalisé un aménagement de récupération des hydrocarbures.

ARTICLE N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés à protéger figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces restant libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espace naturel.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescant formant écran.

Les annexes des bâtiments à vocation commerciale ou d'activités artisanales, devront être accompagnés de haies vives, d'arbustes ou de plantes grimpantes favorisant leur insertion dans l'environnement.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour au moins 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE N 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Le COS est fixé à 0,007 dans le secteur Nc