

TITRE III

ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Le présent titre s'applique aux zones du P.L.U. qui sont les suivantes :
- Zone 1AU : zone d'urbanisation future.
- Zone 2AU : zone d'urbanisation future différée.
- Zone 1AUx : zone d'urbanisation future réservée aux activités tertiaires
- Zone 2AUx : zone d'urbanisation future réservée aux activités tertiaires
- Zone A : zone agricole
- Zone N : zone naturelle

TITRE III - CHAPITRE 5 - REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractères et vocation de la zone

- Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage.

La valeur agronomique élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Les constructions exposées au bruit des RD 606 et 605 (ex RN 6 - RN 105), de la RD 219 ou de la ligne SNCF Paris Lyon seront soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 - Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du CU) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (confer pages 65 et 66 du présent document).

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant les terrains situés dans la zone de protection sanitaire de l'aqueduc devra être soumise pour avis à la Sté Eaux de Paris, centre de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77690 Montigny sur Loing.

2 - Sont admis sous condition :

- Les constructions de toute nature qui sont nécessaires à l'économie agricole.
- Les constructions destinées au logement des exploitants ruraux et leurs annexes, à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 (anciens) du code de l'urbanisme.
- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.422.2 et 3 (anciens) du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre.

Ces travaux ou implantations ne doivent porter qu'un préjudice minimum aux activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article A.11 ci-après.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voiries

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, présentant une emprise au moins égale à 3,5 mètres.

Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Remarque importante :

Pour tous renseignements ou avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne HTB, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local d'ELCA : GET Champagne-Morvan - 10, route de Luyère BP 29 - 10 150 Creny (tel : 25.76.43.30).

• 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 et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

• Assainissement

a) Eaux usées - Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Dans la zone de protection sanitaire éloignée de l'aqueduc, s'étendant sur 40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage, les prescriptions dont le détail figure dans la notice de protection des aqueducs de la Ville de Paris sont à appliquer.

b) 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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments sur le terrain le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée.

- Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique et de distribution d'énergie sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 10 mètres.

Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de la RD 606.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 6 mètres, soit en prolongement des bâtiments existants.

Les annexes non affectées à l'habitat ou à l'activité seront implantées au-delà de la façade arrière de la construction principale, implantation appréciée par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la propriété, et soit en limite séparative, soit à un mètre cinquante minimum des limites séparatives.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle sera respectée pour l'une au moins des façades arrières.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les ouvrages de superstructures et cheminées étant exclus.

La hauteur des constructions nouvelles d'habitations ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + Comble, avec ou sans sous-sol.

Pour les bâtiments liés à l'économie agricole, la hauteur totale n'excédera pas 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel, tels que les silos.

Article A 11 : Aspect extérieur

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes.

Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera supérieure à 35°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Toutefois, en cas d'extension modérée, de constructions annexes ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment, aveugle ou non, visible ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les annexes aux habitations, non affectées à l'habitat ou aux activités, seront réalisées de préférence en maçonnerie et présenteront une qualité d'aspect compatible avec les caractéristiques de l'environnement construit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques de béton est prohibé, de même que les claustra sous forme de panneaux de bois.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits sur l'alignement actuel ou futur.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.

Article A 12 : Stationnement

1 - Principes

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

Article A 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S.