Commune de

Muzy

Département de l'Eure

Plan local d'urbanisme

Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 avril 2013

Document 03

Mairie de Muzy, 2 rue Bernard Pelluard, 27650 Muzy

Tel : 02 37 43 52 15 / commune.muzy@orange.fr

Le Dez - Legendre - 23, avenue Carnot - 91370 Verrières-le-Buisson
Agnès Sourisseau - Paysagiste DPLG - 95, rue d'Avron - 75 020 Paris

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 5

ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN 6
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 6
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES 6

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 8

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UA 9
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 9
Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites 9
Article UA.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 9

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 10
Article UA.3 : Accès et voirie 10
Article UA.5 : Caractéristiques des terrains 11
Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. 11
Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 12
Article UA.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 12
Article UA.9 : Emprise au sol 12
Article UA.10 : Hauteur maximum des constructions 13
Article UA.11 : Aspect extérieur 14
Article UA.12 : Stationnement 19
Article UA.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 19

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 19
Article UA.14 : Coefficient d'occupation du sol 19

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB 20
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 20
Article UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites 20
Article UB.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 20

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 21
Article UB.3 : Accès et voirie 21
Article UB.5 : Caractéristiques des terrains 21
Article UB.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. 22
Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 23
Article UB.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 23
Article UB.9 : Emprise au sol 24
Article UB.10 : Hauteur maximum des constructions 24
Article UB.11 : Aspect extérieur 25
Article UB.12 : Stationnement 30
Article UB.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 30

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 30
Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol 30

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 31

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE AUEQ 32
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 32
Article AUeq.1 : Occupations et utilisations du sol interdites 32
Article AUeq.2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 32

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 32
Article AUeq.3 : Accès et voirie 32
Article AUeq.4 : Desserte par les réseaux 32
Article AUeq.5 : Caractéristiques des terrains 32
Article AUeq.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. 33
Article AUeq.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 33
Article AUeq.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété . 33
Article AUeq.9 : Emprise au sol 33
Article AUeq.10 : Hauteur maximum des constructions 33
Article AUeq.11 : Aspect extérieur 33
Article AUeq.12 : Stationnement 33
Article AUeq.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 33

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 33
Article AUeq.14 : Coefficient d'occupation du sol 33

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE 2AU 34
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 34
Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites 34
Article 2AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 34

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 34
Article 2AU.3 : Accès et voirie 34
Article 2AU.4 : Desserte par les réseaux 34
Article 2AU.5 : Caractéristiques des terrains 34
Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. 35
Article 2AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 35
Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ... 35
Article 2AU.9 : Emprise au sol 35
Article 2AU.10 : Hauteur maximum des constructions 35
Article 2AU.11 : Aspect extérieur 35
Article 2AU.12 : Stationnement 35
Article 2AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 36

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 36
Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol 36

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 37

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 38
Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites 38
Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 38

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 38
Article A.3 : Accès et voirie 38
Article A.4 : Desserte par les réseaux 39
Article A.5 : Caractéristiques des terrains 39
Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 40
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 41
Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 41
Article A.9 : Emprise au sol 41
Article A.10 : Hauteur maximum des constructions 42
Article A.12 : Stationnement 49
Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 49

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 50
Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol 50

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 51

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 52
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites 52
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 52

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 53
Article N.3 : Accès et voirie 53
Article N.4 : Desserte par les réseaux 53
Article N.5 : Caractéristiques des terrains 54
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 54
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 54
Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 55
Article N.9 : Emprise au sol 55
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions 55
Article N.11 : Aspect extérieur 56
Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 60

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 60
Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol 60

ANNEXES 61

ANNEXE I : LISTE D'ESSENCES RECOMMANDEES 62
ANNEXE II : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 62
ANNEXE III : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L 123-1-5 7° CU) 62

Le Dez - Legendre - 23, avenue Carnot - 91370 Verrières-le-Buisson
Agnès Sourisseau - Paysagiste DPLG - 95, rue d'Avron - 75 020 Paris

TITRE I : Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Muzy.

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

Les règles du Plan local d'urbanisme se substituent à celles du titre 1er, chapitre 1er, section I, II et III du livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des articles dits "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme mentionnées à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme :

Les dispositions du chapitre I du Code de l'urbanisme (règles générales d'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.
Toutefois, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les règles du présent règlement s'y substituent.

Les articles suivants dits d'ordre public restent cependant applicables :
- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Article R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- Article R.111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

Les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots issus de la propriété divisée.

Les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété s'ajoutent ou se substituent aux règles du PLU. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit plan des servitudes.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé comme suit :
1- Les zones urbaines U pour lesquelles les dispositions du titre 2 s'appliquent.
2- Les zones d'urbanisation future AU pour lesquelles les dispositions du titre 3 s'appliquent.
3- Les zones agricoles A pour lesquelles les dispositions du titre 4 s'appliquent.
4- Les zones naturelles et forestières N pour lesquelles les dispositions du titre 5 s'appliquent.

La dénomination de chaque zone est indiquée sur le plan de zonage.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le 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 (art. L. 123-1 du CU)
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Jurisprudence)

Concernant la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des

biens et des personnes (art. L. 123-5 du CU complété par la loi n° 2003-699 du 30 juill. 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (art. L. 111-3 du CU).

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Le présent article s'applique aux zones urbaines du PLU

- UA La zone UA correspond au secteur aggloméré des hameaux.
- UB La zone UB correspond au secteur d'urbanisation récente.

Le Dez - Legendre - 23, avenue Carnot - 91370 Verrières-le-Buisson
Agnès Sourisseau - Paysagiste DPLG - 95, rue d'Avron - 75 020 Paris

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone
Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces secteurs sont à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.
La zone UA correspond aux secteurs agglomérés des hameaux.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en particulier :

- les constructions qui occasionnent, par leurs usages, nuisances olfactives et sonores ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de ferrailles de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage.

Article UA.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les annexes sont autorisées sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 60m2.

Les abris de jardins sont autorisés sous condition d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 12m2. Un seul abri est autorisé par îlot de propriété, un abri supplémentaire est néanmoins autorisé par tranche d'une superficie égale à 1000m^2.

Les constructions pour animaux sont autorisées sous réserve d'une taille minimale des terrains de 3000m2.

Secteurs de présence avérée de carrière souterraine :
Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs couverts par le PPRI de l'Avre aval, repérés au plan de zonage, il appartient au constructeur de vérifier la compatibilité de son projet avec le règlement du PPRI.

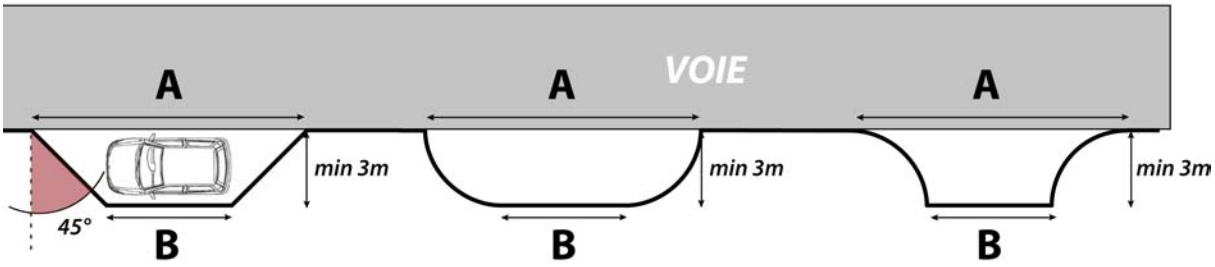
Les éléments du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune, identifiés en annexe du règlement (cf annexe IV), sur la légende du plan de zonage, dans le document des EPP (Éléments du Patrimoine à Protéger), et localisés sur les documents graphiques associés, sont protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme. Leur suppression ou démolition n'est pas autorisée. Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3,50m.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UA.3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

L'accès à la propriété doit être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement lorsqu'il existe ou par rapport au bord de la voie dans le cas contraire. L'ouverture sur la voie sera d'une largeur au moins égale à 9m. Un emplacement sera réservé pour les conteneurs d'ordures et de déchets.



A supérieur ou égal à 9m
B supérieur ou égal à 3m

Les revêtements de sol des accès en drapeau des parcelles issues des divisions parcellaires doivent être poreux.

Article UA.4 : Desserte par les réseaux :

Eau potable :
Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement
Eaux usées :
Toute construction on installation nécessitant un raccordement aux réseaux d'eaux usées doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

Eaux pluviales : les constructions seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article UA.5 : Caractéristiques des terrains

Non renseigné

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

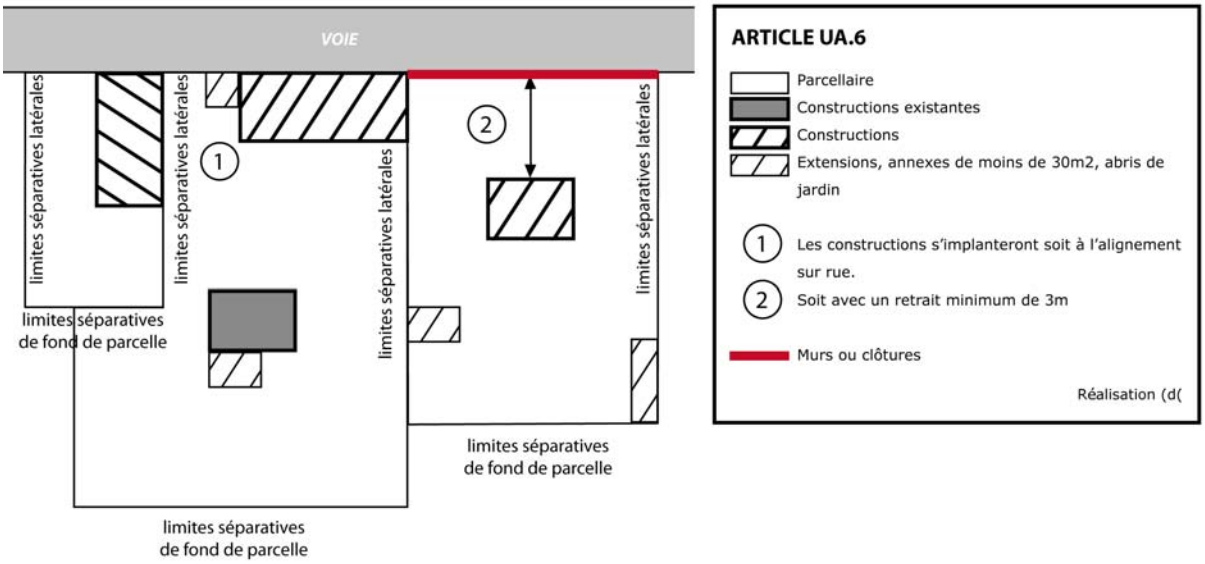
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement le long des voies marquées (en trait plein) au plan de zonage.

Sur les routes départementales RD 50 et 72, (en pointillé sur le plan de zonage)

- soit la construction est implantée à l'alignement,
- soit l'alignement est marqué par la construction d'un mur et/ou d'une haie végétale d'une hauteur de 1 ,50 à 2m. La distance minimale de la construction est alors fixée à 3m.

Dans le hameau de Tizon, l'alignement des constructions principales est obligatoire sur la rive sud de la voie (en tireté sur le plan de zonage).

Le long des autres voies, si les constructions ne sont pas à l'alignement, la distance minimale de la voie est fixée à 3 mètres.



Cas particuliers :
Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions d'annexes d'une superficie inférieure à 30m2 ;
- aux abris de jardin, aux piscines non couvertes ;
- aux installations et constructions nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.

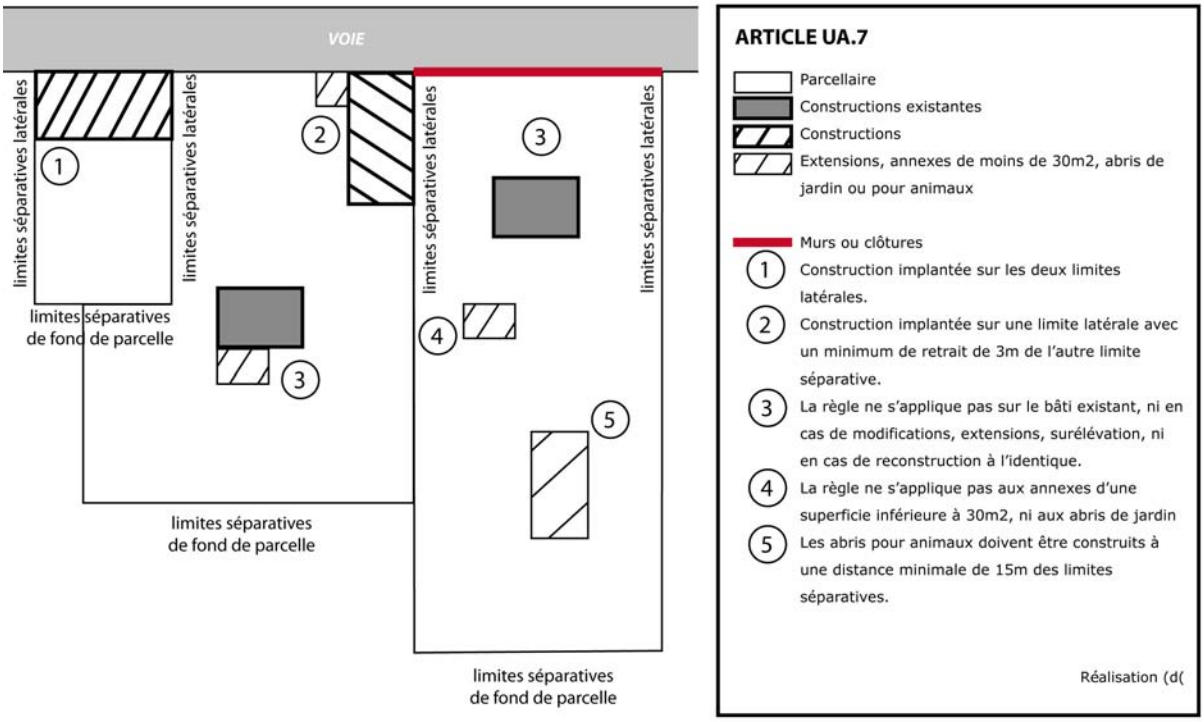
Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale. À défaut d'implantation sur les deux limites latérales, la marge d'isolement est au moins égale à 3 m.

Les constructions pour animaux doivent être implantées à au moins 15 mètres des limites séparatives.

Cas particuliers :
Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions d'annexes d'une superficie inférieure à 30m2 ;
- aux abris de jardin, aux piscines non couvertes ;
- aux installations et constructions nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.



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

Non règlementé.

Article UA.9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

Article UA.10 : Hauteur maximum des constructions

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

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un niveau plus combles (R+C), sans dépasser une hauteur de 8 mètres au faîtage.

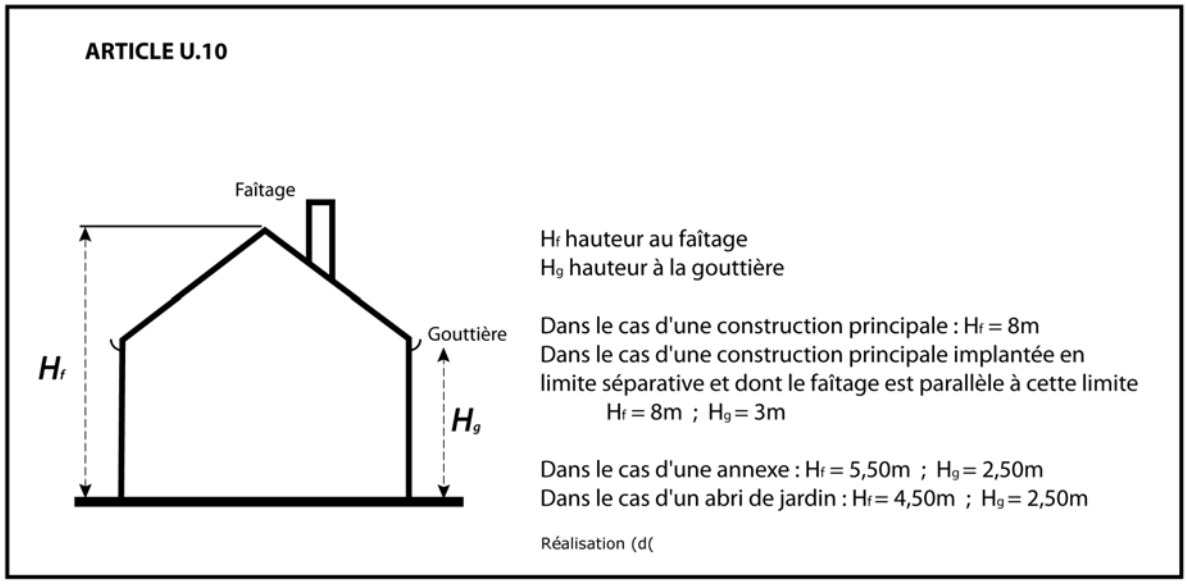
La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 5,5 mètres.

La hauteur des abris de jardin et abris pour animaux ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4,5 mètres.

Toutefois, en cas d'isolation, la toiture d'une construction dont le permis de construire aura été délivré avant l'entrée en vigueur du présent règlement, pourra être réhaussée de la hauteur de l'isolant.

La hauteur à la gouttière des constructions implantées en limite séparative, dont la ligne de faîtage est parallèle à celle-ci, sera au maximum de 3 mètres.

La règle de hauteur ne s'applique pas
- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.
- aux installations et constructions nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.



Article UA.11 : Aspect extérieur

Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines en privilégiant l'implantation à l'alignement notamment sur les voies principales de chacun des hameaux au travers

- la volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens,
- la nature et forme des percements,
- le raccordement de la continuité bâtie,

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

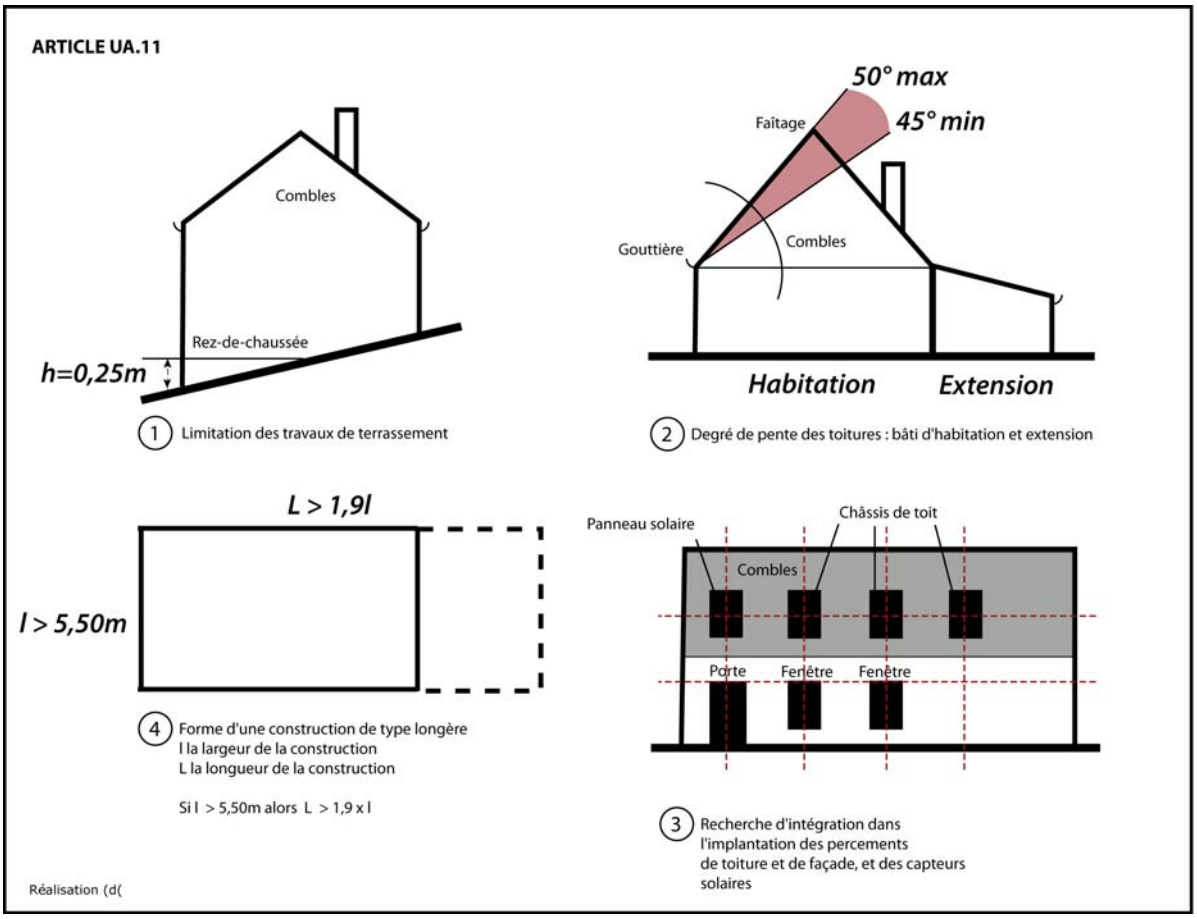
Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les descentes de garages sont interdites.

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une côte maximum de 0,25 m par rapport au terrain naturel.

Dimensions des constructions :

Lorsque la largeur de la construction est supérieure à 5,50m, sa longueur est au moins égale à 1,9 fois sa largeur.



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

Les toitures des constructions dont la surface au sol est supérieure à 12 m2 seront à deux pans dont le degré de pente est compris entre 45 et 50° toutefois :
-les toits des constructions dont la surface au sol est de forme carrée pourront être à 4 pans d'un même degré de pente compris entre 45 et 50°.
-les toits des extensions peuvent ne comporter qu'une seule pente qui ne sera pas inférieure à 35°. Dans ce cas, si l'extension est adossée au pignon, sa ligne de faîtage est perpendiculaire à celle de la construction principale.
- Les toits, des constructions de moins de 12 m2, pourront avoir un nombre de pans différent.

En couverture, seules les tuiles plates de pays, en terre cuite, de couleur rouge, de densité 60 à 80/m^2 sont autorisées. Les imitations de ces tuiles sont interdites.

Cas particuliers :
- les toits des serres ou vérandas peuvent être en verre. Dans ce cas, leur pente est supérieure à 15° ;
- les toitures des extensions pourront utiliser un revêtement identique à la construction principale ;

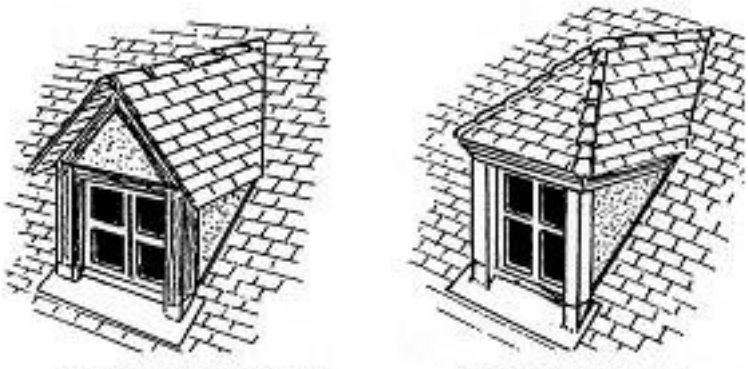
Les faîtières doivent être du type « chevauchement plat » et non en écailles.

Les gouttières doivent être en zinc ou en cuivre.

Les débordements de toits doivent dépasser des murs d'au moins 30cm dans le sens de la pente du toit, sauf en limite séparative, et doivent être de la dimension minimale d'un chevron en pignon.

Les ouvertures dans les toitures seront du type : lucarne, châssis de toiture ou houteau. Les châssis de toiture auront des proportions plus hautes que larges et n'excéderont pas 1,20 m sur 0,80 m.

Les toits des lucarnes seront :
- à 2 pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à 3 pentes dont 2 seront perpendiculaire à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.



illustrations extraites de DICOBAT, Jean de Vigan, éd. Arcature, 2003

Les châssis de toiture et les capteurs solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Ils seront axés sur les fenêtres et baies du rez-de-chaussée.

Les toits des abris de jardins pourront être :
- recouverts de tuiles plates de pays, en terre cuite, de couleur rouge, de densité 60 à 80/m2 ;
- de type « bac acier » de couleur neutre ;
- constitués de bois.

Chaînages :
Les constructions devront faire apparaître des briques de couleur rouge sous la forme du chaînage de tous les angles et de l'entourage de toutes les ouvertures à l'exception des façades en colombages pour respecter le langage architectural. Le chaînage des ouvertures s'effectuera dans les règles de l'art (cf figures 1 à 7).

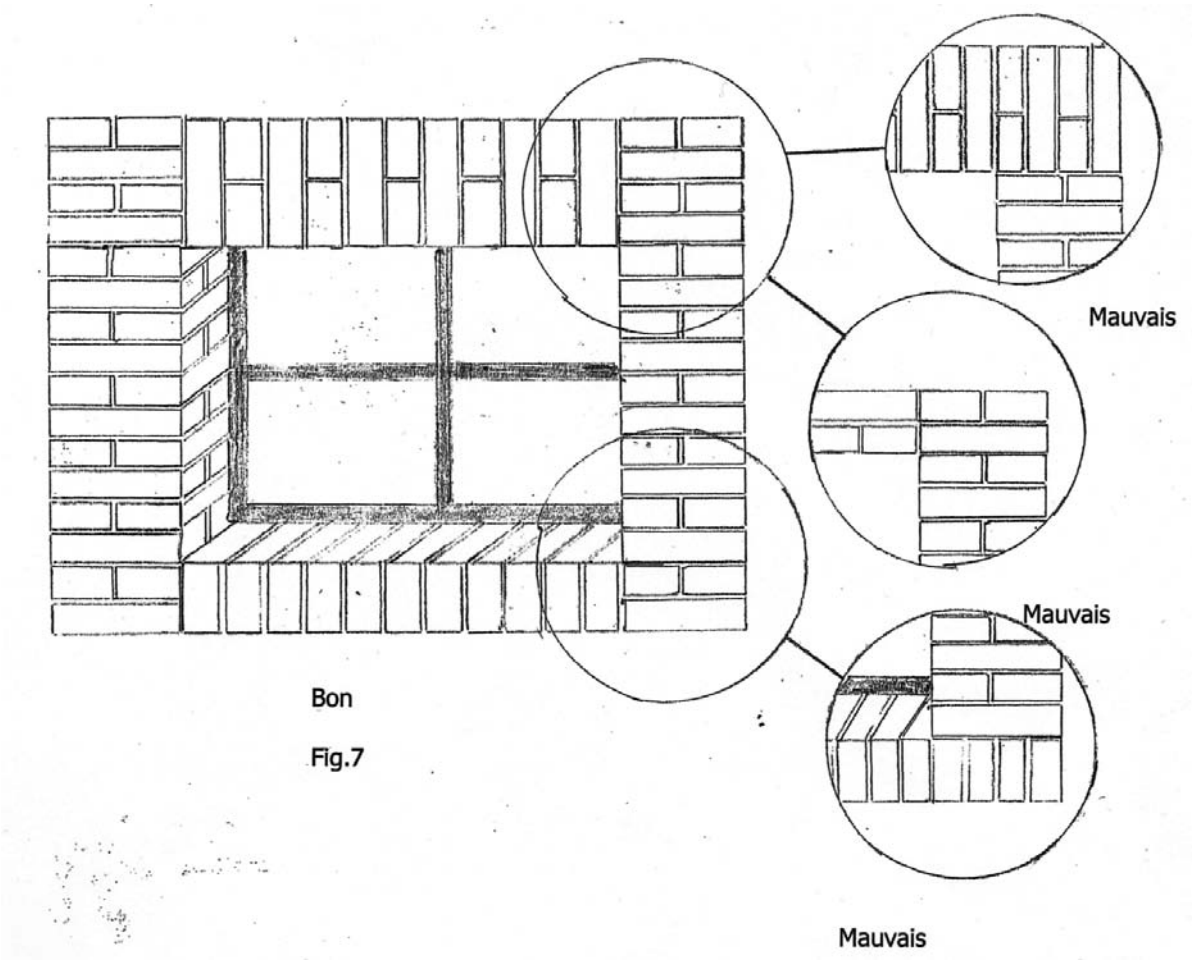
Pour toute construction, la largeur des chaînages des 4 angles sera la même et sera comprise entre 32 et 35cm – soit la largeur d'une brique et demi (fig.2)

Toutefois :
1- si la longueur de chacune des 2 faces contiguës d'une partie de la construction est inférieure à 3,5m, la largeur des chaînages de cette partie de la construction pourra être comprise entre 21 et 23 cm – soit la largeur d'une brique. (fig.1)
2- si la dimension de la face la moins longue de la construction est supérieure à 10 mètres, la largeur des chaînages sera comprise entre 44cm et 47cm – soit la largeur de 2 briques (fig.3)
Les briques - ou briquettes de parement - seront disposées selon les règles de l'art avec alternance des briques et des joints verticaux. La largeur des joints doit être inférieure à 1,5cm.

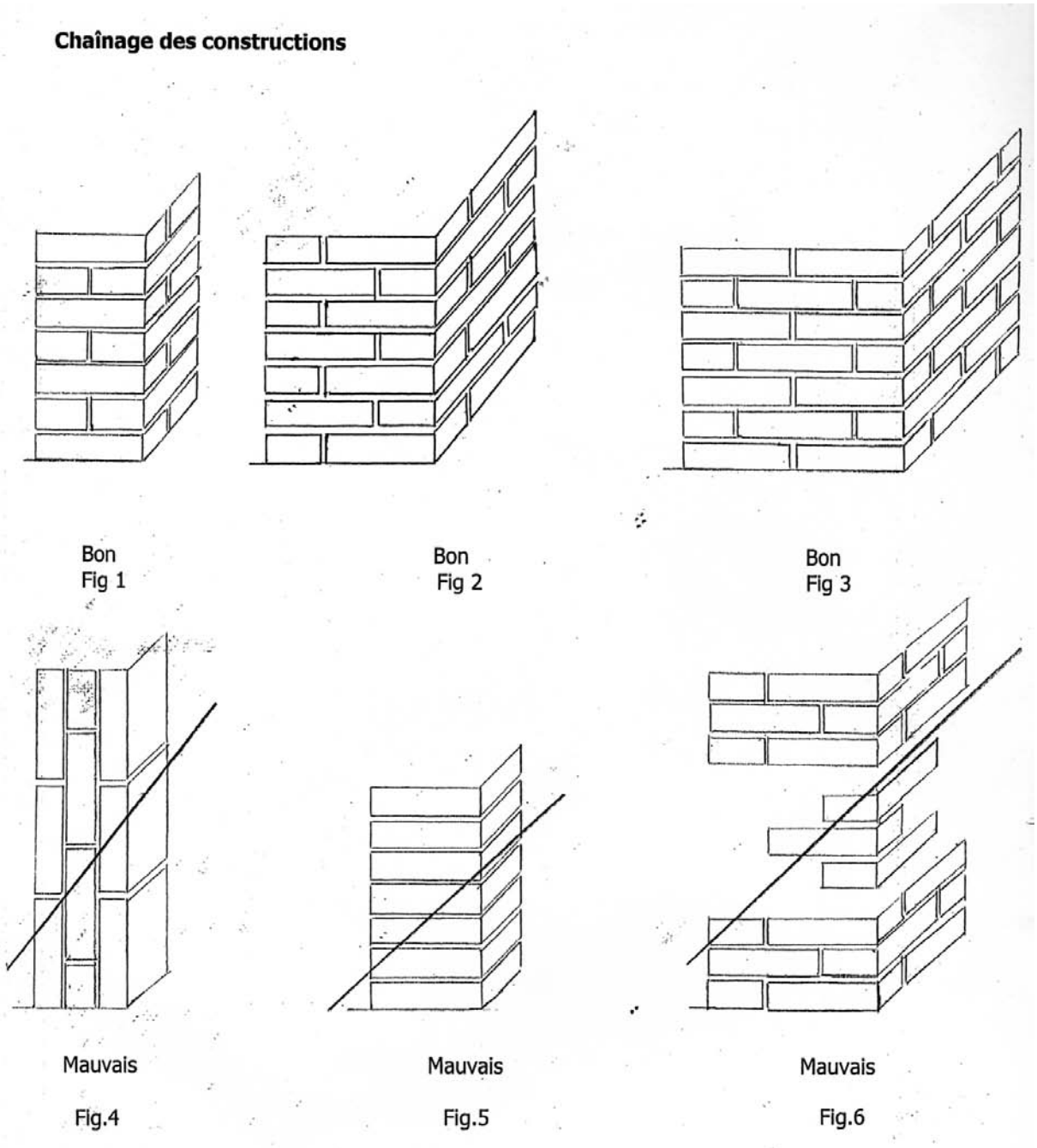
Lorsque la construction principale ne possède aucun chaînage d'angles, ni aucun chaînage autour d'aucune baie, les extensions pourront être construites sans chaînage.

Les parois extérieures des abris de jardin pourront être constituées de bois. Dans ce cas l'obligation de chaînage n'a pas d'objet.

Hauteur du chaînage : la hauteur du chaînage s'entend du sol à la sablière.



Le Dez - Legendre - 23, avenue Carnot - 91370 Verrières-le-Buisson
Agnès Sourisseau - Paysagiste DPLG - 95, rue d'Avron - 75 020 Paris



Les clôtures

Sur voie et emprise publique :
Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.
Elles auront une hauteur comprise entre 1,50 à de 2m sur les voies principales marquées au plan
Elles sont constituées :
- d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, et chapeauté,
- d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille,
- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage),
- des « lisses paddock »(doublés ou non d'une haie vive).

Sur les autres limites :
Les clôtures sont constituées :
-d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, et chapeauté ;
-d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage) ;
- des « lisses paddock »(doublés ou non d'une haie vive).

Sont interdites sur voie, emprise publique et limites séparatives les clôtures constituées :
- d'un grillage non doublé d'une haie vive ;
- de panneaux de béton préfabriqués.

Piliers de portail :
Les piliers des portails doivent être en briques rouges sauf dans le cas de clôtures « lisses paddock ». Dans ce cas ils pourront être en béton, à l'identique de forme et de proportions des hautes lisses.

Dimensions des piliers en briques rouges :
La base des piliers est carrée ou rectangulaire. La hauteur des piliers doit être supérieure ou égale à 1,20 mètre. Pour une hauteur inférieure à 1,75 m la largeur doit être supérieure ou égale à 33 cm. Pour une hauteur supérieure à 1,75 m la largeur doit être supérieure ou égale à 44 cm. La largeur des joints doit être inférieure à 1,5cm.
Les briques seront disposées dans les règles de l'art avec alternance des briques et des joints verticaux (cf. figure 1 à 3).

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures de manière à ne pas dépasser son alignement extérieur.

Couleurs et matériaux :
Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

La tôle ondulée, le fibrociment et les briques d'une couleur autre que « rouge » sont interdits sur tous types de construction.

Le revêtement des façades des constructions doit être d'une tonalité neutre à l'exception du blanc et dans une palette de nuances allant de la couleur pierre à l'ocre.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Divers :
Les paraboles ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées.

Éléments à protéger :
Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article
L. 123-1 7° 5 du CU et repérés sur les cartographies des EPP doivent être conservés, leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Pour les bâtiments repérés aux plans, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :
- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations.

Article UA.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 emplacements minimum sur le terrain propre à l'opération.

Article UA.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Afin d'éviter toute imperméabilisation du sol, 80% au moins des surfaces libres doit être en pleine terre et végétalisée.

Les haies vives seront constituées d'essences locales. (cf. liste des essences recommandées en annexe).

Les alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

L'usage des thuyas est interdit.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article UA.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone
Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces secteurs sont à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.
La zone UB correspond au secteur d'urbanisation récente.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en particulier :

- les constructions qui occasionnent, par leurs usages, nuisances olfactives et sonores ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de ferrailles de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage.

Article UB.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les annexes sont autorisées sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 60m2.

Les abris de jardins sont autorisés sous condition d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 12m2. Un seul abri est autorisé par îlot de propriété, un abri supplémentaire est néanmoins autorisé par tranche d'une superficie égale à 1000m^2.

Les constructions pour animaux sont autorisées sous réserve d'une taille minimale des terrains de 3000m2.

Secteurs de présence avérée de carrière souterraine :
Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs couverts par le PPRI de l'Avre aval, repérés au plan de zonage, il appartient au constructeur de vérifier la compatibilité de son projet avec le règlement du PPRI.

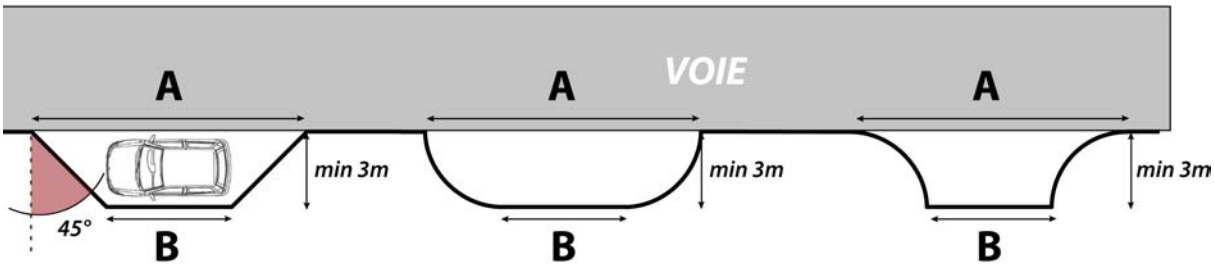
Les éléments du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune, identifiés en annexe du règlement (cf annexe IV), sur la légende du plan de zonage, dans le document des EPP (Éléments du Patrimoine à Protéger), et localisés sur les documents graphiques associés, sont protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme. Leur suppression ou démolition n'est pas autorisée. Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3,50m.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UB.3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Pour les voies marquées au plan où l'alignement est obligatoire, l'accès à la propriété doit être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement. L'ouverture sur la voie sera d'une largeur au moins égale à 9m. Un emplacement sera réservé pour les conteneurs d'ordures et de déchets.



A supérieur ou égal à 9m
B supérieur ou égal à 3m

Les revêtements de sol des accès en drapeau des parcelles issues des divisions parcellaires doivent être poreux.

Article UB.4 : Desserte par les réseaux :

Eau potable :
Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement
Eaux usées :
Toute construction on installation nécessitant un raccordement aux réseaux d'eaux usées doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

Eaux pluviales : les constructions seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article UB.5 : Caractéristiques des terrains

Non renseigné

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement le long des voies marquées (en trait plein) au plan de zonage.

Sur les routes départementales RD 50 et 72, (en pointillé sur le plan de zonage)

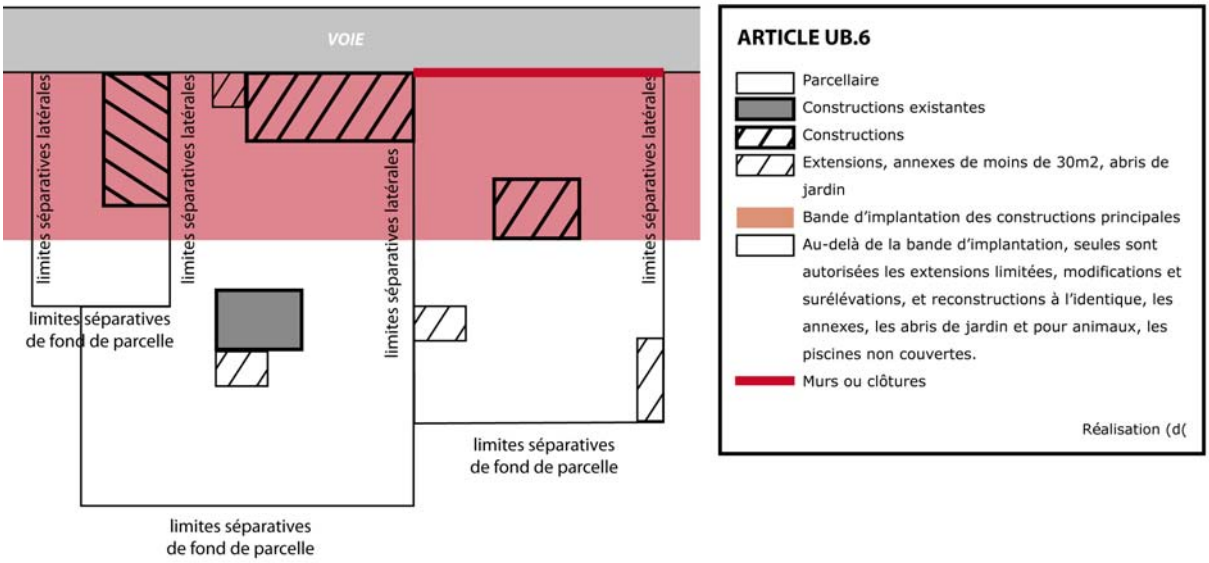
- soit la construction est implantée à l'alignement,
- soit l'alignement est marqué par la construction d'un mur et/ou d'une haie végétale d'une hauteur de 1,50 à 2m. La distance minimale de la construction est alors fixée à 3m.

Dans le hameau de Tizon, l'alignement des constructions principales est obligatoire sur la rive sud de la voie (en tireté sur le plan de zonage)

Les constructions principales seront édifiées dans une bande d'implantation de 35 mètres par rapport aux voies.

Au delà de la bande des 35m seules sont autorisés :

-Les extensions limitées des constructions existantes dont la surface de plancher ne pourra pas excéder 60m2 ;
-les modifications et surélévations des constructions existantes ;
-les reconstructions à l'identique ;
-les constructions annexes, les abris de jardin, les piscines non couvertes .



Cas particuliers :
Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions d'annexes d'une superficie inférieure à 30m2 ;
- aux abris de jardin, aux piscines non couvertes ;
- aux installations et constructions nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.

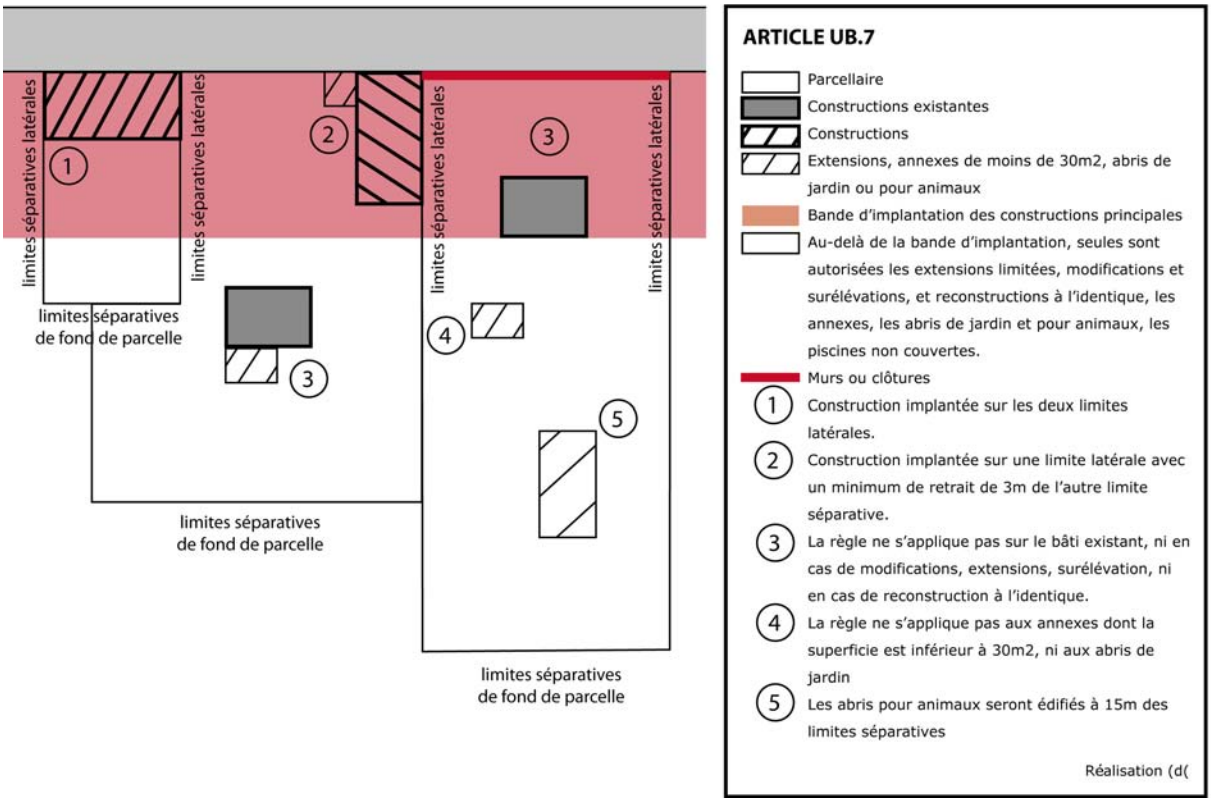
Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale. À défaut d'implantation sur les deux limites latérales, la marge d'isolement est au moins égale à 3 m.

Les constructions pour animaux doivent être implantées à au moins 15 mètres des limites séparatives.

Cas particuliers :
Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions d'annexes d'une superficie inférieure à 30m2 ;
- aux abris de jardin, aux piscines non couvertes ;
- aux installations et constructions nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.



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

Non réglementé.

Article UB.9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Article UB.10 : Hauteur maximum des constructions

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

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un niveau plus combles (R+C), sans dépasser une hauteur de 8 mètres au faîtage.

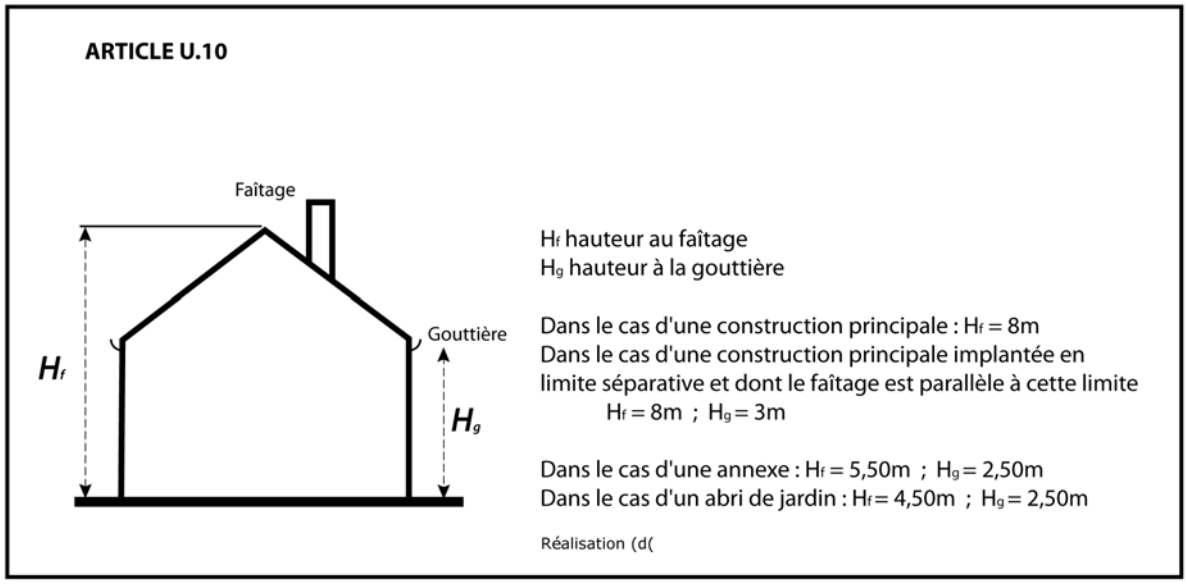
La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 5,5 mètres.

La hauteur des abris de jardin et abris pour animaux ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4,5 mètres.

Toutefois, en cas d'isolation, la toiture d'une construction dont le permis de construire aura été délivré avant l'entrée en vigueur du présent règlement, pourra être réhaussée de la hauteur de l'isolant.

La hauteur à la gouttière des constructions implantées en limite séparative, dont la ligne de faîtage est parallèle à celle-ci, sera au maximum de 3 mètres.

La règle de hauteur ne s'applique pas
- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.
- aux installations et constructions nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.



Article UB.11 : Aspect extérieur

Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines en privilégiant l'implantation à l'alignement notamment sur les voies principales de chacun des hameaux au travers

- la volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens,
- la nature et forme des percements,
- le raccordement de la continuité bâtie,

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

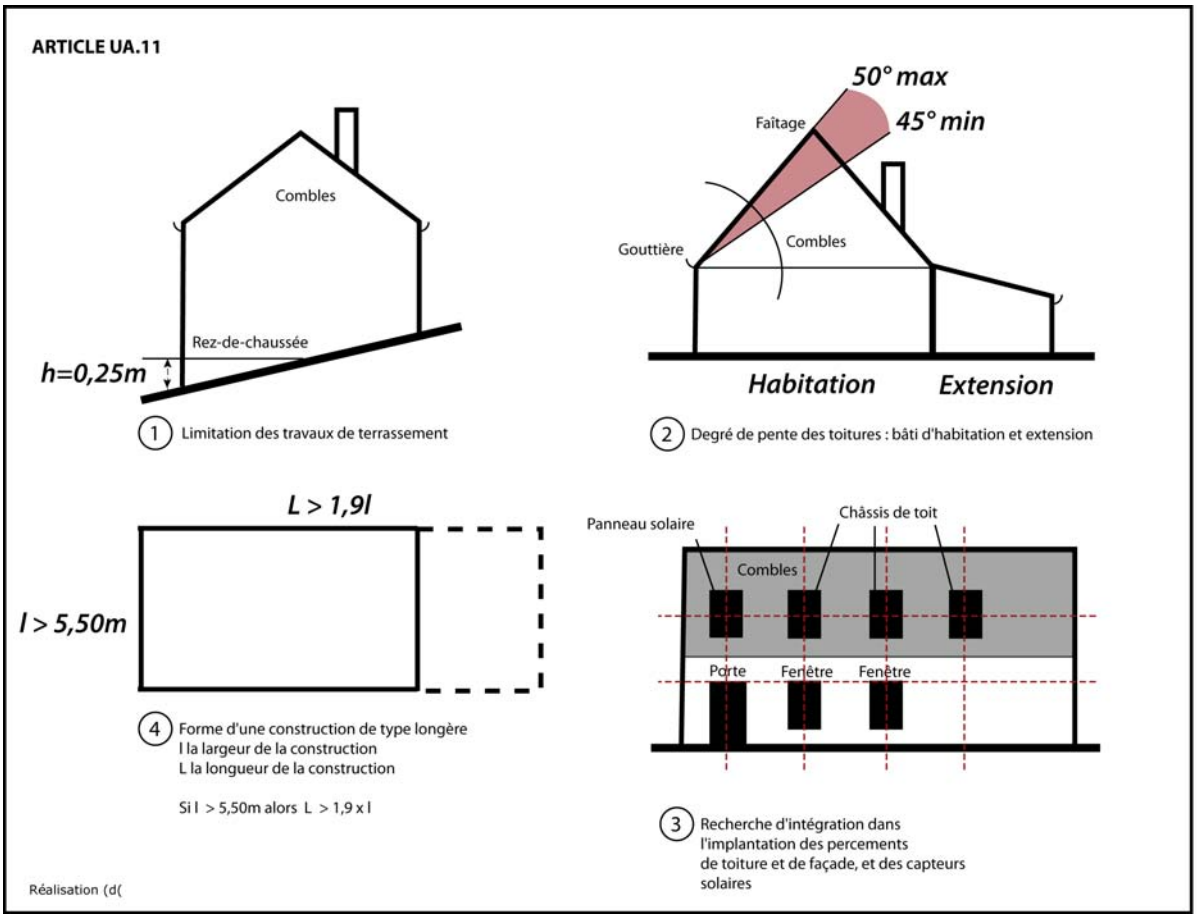
Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les descentes de garages sont interdites.

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une côte maximum de 0,25 m par rapport au terrain naturel.

Dimensions des constructions :

Lorsque la largeur de la construction est supérieure à 5,50m, sa longueur est au moins égale à 1,9 fois sa largeur.



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

Les toitures des constructions dont la surface au sol est supérieure à 12 m2 seront à deux pans dont le degré de pente est compris entre 45 et 50° toutefois :
-les toits des constructions dont la surface au sol est de forme carrée pourront être à 4 pans d'un même degré de pente compris entre 45 et 50°.
-les toits des extensions peuvent ne comporter qu'une seule pente qui ne sera pas inférieure à 35°. Dans ce cas, si l'extension est adossée au pignon, sa ligne de faîtage est perpendiculaire à celle de la construction principale.
- Les toits, des constructions de moins de 12 m2, pourront avoir un nombre de pans différent.

En couverture, seules les tuiles plates de pays, en terre cuite, de couleur rouge, de densité 60 à 80/m^2 sont autorisées. Les imitations de ces tuiles sont interdites.

Cas particuliers :
- les toits des serres ou vérandas peuvent être en verre. Dans ce cas, leur pente est supérieure à 15° ;
- les toitures des extensions pourront utiliser un revêtement identique à la construction principale ;

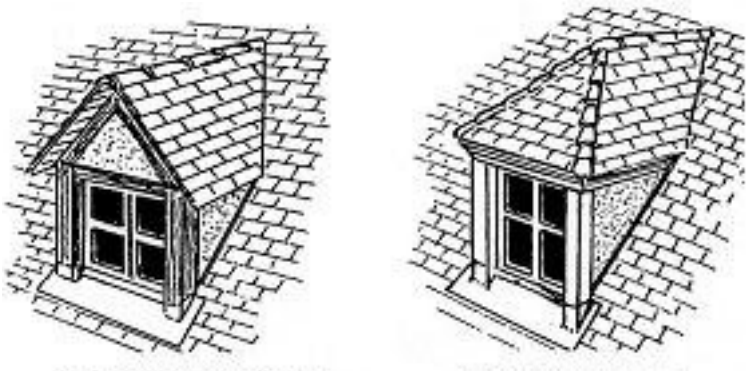
Les faîtières doivent être du type « chevauchement plat » et non en écailles.

Les gouttières doivent être en zinc ou en cuivre.

Les débordements de toits doivent dépasser des murs d'au moins 30cm dans le sens de la pente du toit, sauf en limite séparative, et doivent être de la dimension minimale d'un chevron en pignon.

Les ouvertures dans les toitures seront du type : lucarne, châssis de toiture ou houteau. Les châssis de toiture auront des proportions plus hautes que larges et n'excéderont pas 1,20 m sur 0,80 m.

Les toits des lucarnes seront :
- à 2 pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à 3 pentes dont 2 seront perpendiculaire à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.



illustrations extraites de DICOBAT, Jean de Vigan, éd. Arcature, 2003

Les châssis de toiture et les capteurs solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Ils seront axés sur les fenêtres et baies du rez-de-chaussée.

Les toits des abris de jardins pourront être :
- recouverts de tuiles plates de pays, en terre cuite, de couleur rouge, de densité 60 à 80/m2 ;
- de type « bac acier » de couleur neutre ;
- constitués de bois.

Chaînages :
Les constructions devront faire apparaître des briques de couleur rouge sous la forme du chaînage de tous les angles et de l'entourage de toutes les ouvertures à l'exception des façades en colombages pour respecter le langage architectural. Le chaînage des ouvertures s'effectuera dans les règles de l'art (cf figures 1 à 7).

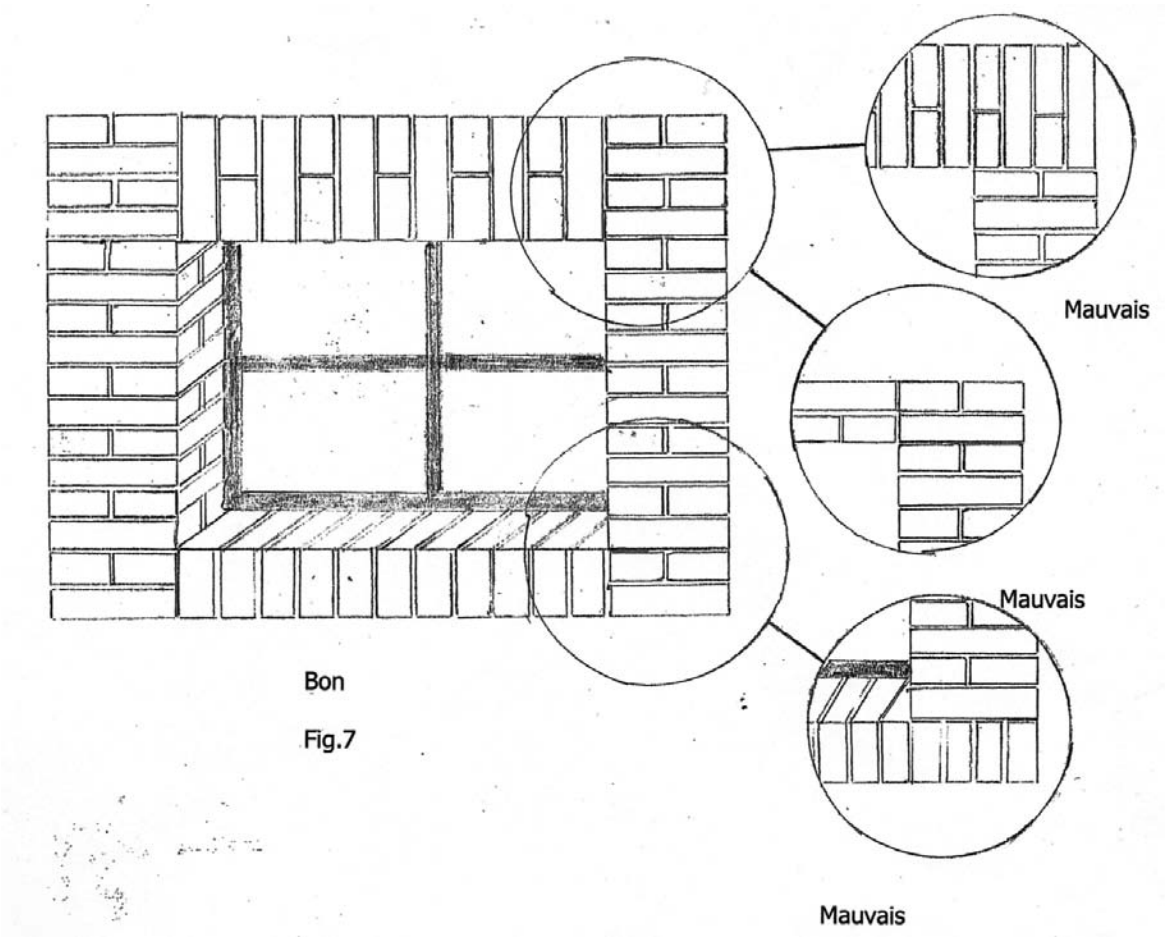
Pour toute construction, la largeur des chaînages des 4 angles sera la même et sera comprise entre 32 et 35cm – soit la largeur d'une brique et demi (fig.2)

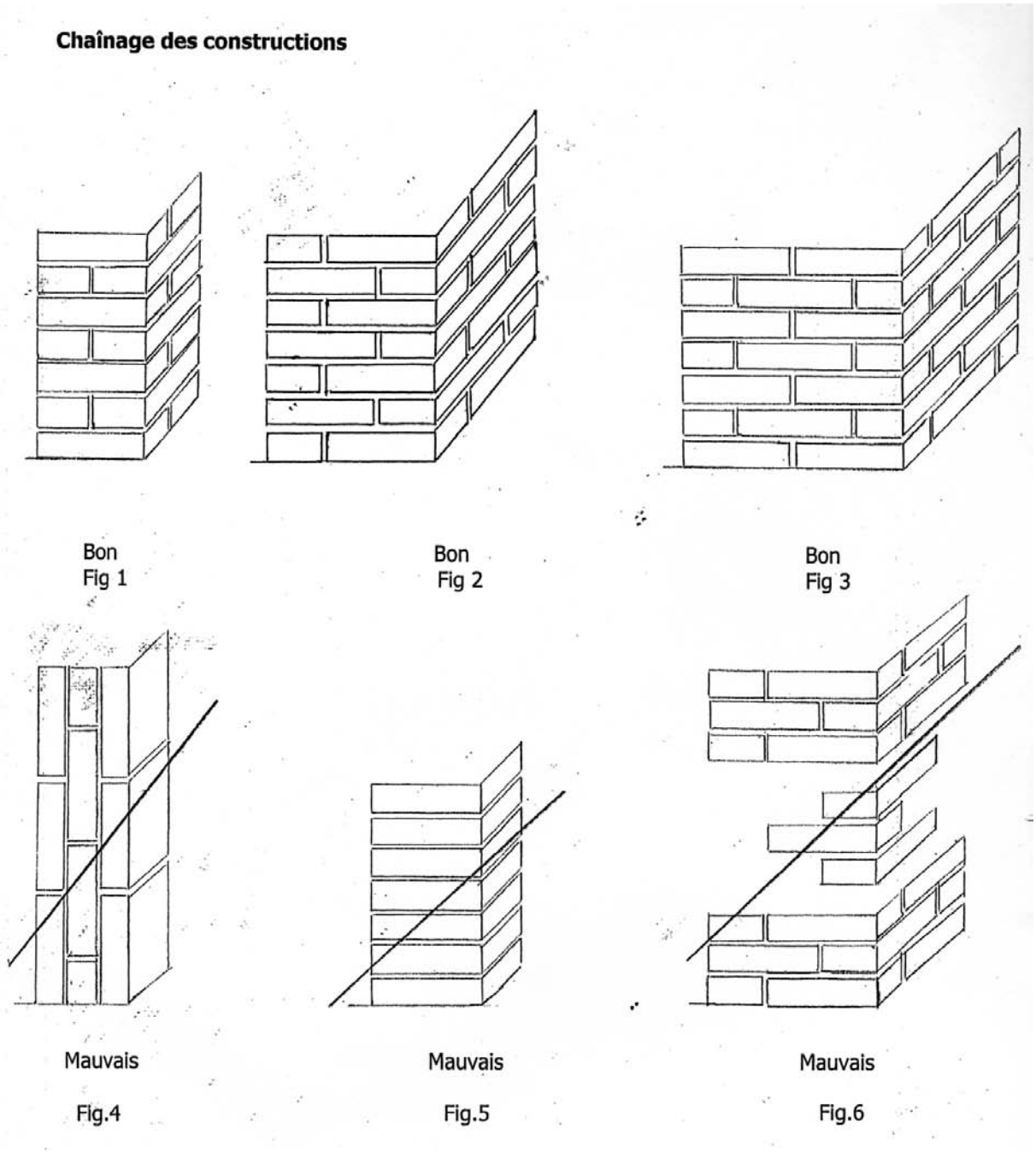
Toutefois :
1- si la longueur de chacune des 2 faces contiguës d'une partie de la construction est inférieure à 3,5m, la largeur des chaînages de cette partie de la construction pourra être comprise entre 21 et 23 cm – soit la largeur d'une brique. (fig.1)
2- si la dimension de la face la moins longue de la construction est supérieure à 10 mètres, la largeur des chaînages sera comprise entre 44cm et 47cm – soit la largeur de 2 briques (fig.3)
Les briques - ou briquettes de parement - seront disposées selon les règles de l'art avec alternance des briques et des joints verticaux. La largeur des joints doit être inférieure à 1,5cm.

Lorsque la construction principale ne possède aucun chaînage d'angles, ni aucun chaînage autour d'aucune baie, les extensions pourront être construites sans chaînage.

Les parois extérieures des abris de jardin pourront être constituées de bois. Dans ce cas l'obligation de chaînage n'a pas d'objet.

Hauteur du chaînage : la hauteur du chaînage s'entend du sol à la sablière.





Les clôtures

Sur voie et emprise publique :
Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.
Elles auront une hauteur comprise entre 1,50 à de 2m sur les voies principales marquées au plan
Elles sont constituées :
- d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, et chapeauté,
- d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille,
- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage),
- des « lisses paddock »(doublés ou non d'une haie vive).

Sur les autres limites :
Les clôtures sont constituées :
-d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, et chapeauté ;
-d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage) ;
- des « lisses paddock »(doublés ou non d'une haie vive).

Sont interdites sur voie, emprise publique et limites séparatives les clôtures constituées :
- d'un grillage non doublé d'une haie vive ;
- de panneaux de béton préfabriqués.

Piliers de portail :
Les piliers des portails doivent être en briques rouges sauf dans le cas de clôtures « lisses paddock ». Dans ce cas ils pourront être en béton, à l'identique de forme et de proportions des hautes lisses.

Dimensions des piliers en briques rouges :
La base des piliers est carrée ou rectangulaire. La hauteur des piliers doit être supérieure ou égale à 1,20 mètre. Pour une hauteur inférieure à 1,75 m la largeur doit être supérieure ou égale à 33 cm. Pour une hauteur supérieure à 1,75 m la largeur doit être supérieure ou égale à 44 cm. La largeur des joints doit être inférieure à 1,5cm.
Les briques seront disposées dans les règles de l'art avec alternance des briques et des joints verticaux (cf. figure 1 à 3).

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures de manière à ne pas dépasser son alignement extérieur.

Couleurs et matériaux :
Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

La tôle ondulée, le fibrociment et les briques d'une couleur autre que « rouge » sont interdits sur tous types de construction.

Le revêtement des façades des constructions doit être d'une tonalité neutre à l'exception du blanc et dans une palette de nuances allant de la couleur pierre à l'ocre.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Divers :
Les paraboles ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées.

Éléments à protéger :
Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article
L. 123-1 7° 5 du CU et repérés sur les cartographies des EPP doivent être conservés, leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Pour les bâtiments repérés aux plans, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :
- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations.

Article UB.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 emplacements minimum sur le terrain propre à l'opération.

Article UB.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Afin d'éviter toute imperméabilisation du sol, 80% au moins des surfaces libres doit être en pleine terre et végétalisée.

Les haies vives seront constituées d'essences locales. (cf. liste des essences recommandées en annexe).

Les alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

L'usage des thuyas est interdit.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Le présent article s'applique aux zones à urbaniser du PLU

- AUeq La zone AU est destinée à accueillir les équipements futurs de la commune,
- 2AU La zone 2AU correspond au secteur d'urbanisation future, destiné à accueillir essentiellement du logement.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE AUeq

Caractère de la zone
Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

La zone AUeq est destinée à accueillir les futurs équipements de la commune.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUeq.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en particulier :

- les constructions qui occasionnent, par leurs usages, nuisances olfactives et sonores ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de ferrailles de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage.

Article AUeq.2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ce secteur est destiné à accueillir les futurs équipements de la commune.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article AUeq.3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article AUeq.4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUeq.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions seront édifiées en retrait ou à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Article AUeq.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées
- soit sur une limite latérale,
- soit à une distance minimum de 3m de celle-ci.

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

Non réglementé.

Article AUeq.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUeq.10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article AUeq.11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article AUeq.12 : Stationnement

Non réglementé.

Article AUeq.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article AUeq.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Deux zones 2AU destinées à accueillir principalement des logements sont prévues. Conformément aux objectifs du PADD, 40% des logements de chacun des 2 secteurs seront de petits logements.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur 2AU fera l'objet d'une opération d'aménagement, qui pourra être phasée dans le temps.
Il est prévu qu'environ 30% des objectifs de construction de logements soit atteint dans les 15 ans à venir.

Leur ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

Article 2AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Chacun des secteurs sera ouvert à l'urbanisation sous condition de faire l'objet d'une opération d'aménagement, dans laquelle 40% des logements créés seront de petits logements (2 à 3 pièces).
Leur ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU.3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article 2AU.4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront édifiées dans une bande d'implantation de 35 m par rapport à l'emprise publique.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions d'annexes d'une superficie inférieure à 30m2 ;
- aux abris de jardin, aux piscines non couvertes ;
- aux installations et constructions nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général

Article 2AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées sur au moins une limite latérale.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions d'annexes d'une superficie inférieure à 30m2 ;
- aux abris de jardin, aux piscines non couvertes ;
- aux installations et constructions nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général

Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU.10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AU.11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU.12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Afin d'éviter toute imperméabilisation du sol, 80% au moins des surfaces libres doit être en pleine terre et végétalisée.

Les haies vives seront constituées d'essences locales. (cf. liste des essences recommandées en annexe).

L'usage des thuyas est interdit.Non réglementé.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Le présent article s'applique aux zones agricoles du PLU

Caractère de la zone
Les zones agricoles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte le secteur A dans lequel les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, et un secteur Ap (A paysage) dans lequel aucune construction n'est autorisée exceptées les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.

- **A** La zone A correspond aux secteurs agricoles constructibles ;
- **Ap** La zone Ap correspond aux secteurs agricoles inconstructibles en raison de leur intérêt paysager.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En A et Ap
Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

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

En A
Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition d'être intégrées au site et paysage.

Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et situées à proximité des bâtiments principaux de l'exploitation agricole et d'utiliser les mêmes accès ;

L'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés dans les bâtiments existants et qu'ils soient complémentaires à l'activité agricole.

Les annexes sont autorisées à condition d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 60m2.

Les abris de jardin sont autorisés à condition d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 12m2.

En A et Ap
Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au paysage.

Secteurs de présence avérée de carrière souterraine :
Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs couverts par le PPRI de l'Avre aval, repérés au plan de zonage, il appartient au constructeur de vérifier la compatibilité de son projet avec le règlement du PPRI.

Les éléments du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune, identifiés en annexe du règlement (cf annexe IV), sur la légende du plan de zonage, dans le document des EPP (Éléments du Patrimoine à Protéger), et localisés sur les documents graphiques associés, sont protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme. Leur suppression ou démolition n'est pas autorisée. Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3,50m.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 : Accès et voirie

En A et Ap
Non réglementé.

Article A.4 : Desserte par les réseaux

En A
Eau potable :
Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement
Eaux usées :
Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation confirmas aux normes en vigueur.
Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.
Eaux pluviales :
Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

En Ap
Non réglementé.

Article A.5 : Caractéristiques des terrains

En A et Ap
Non réglementé.

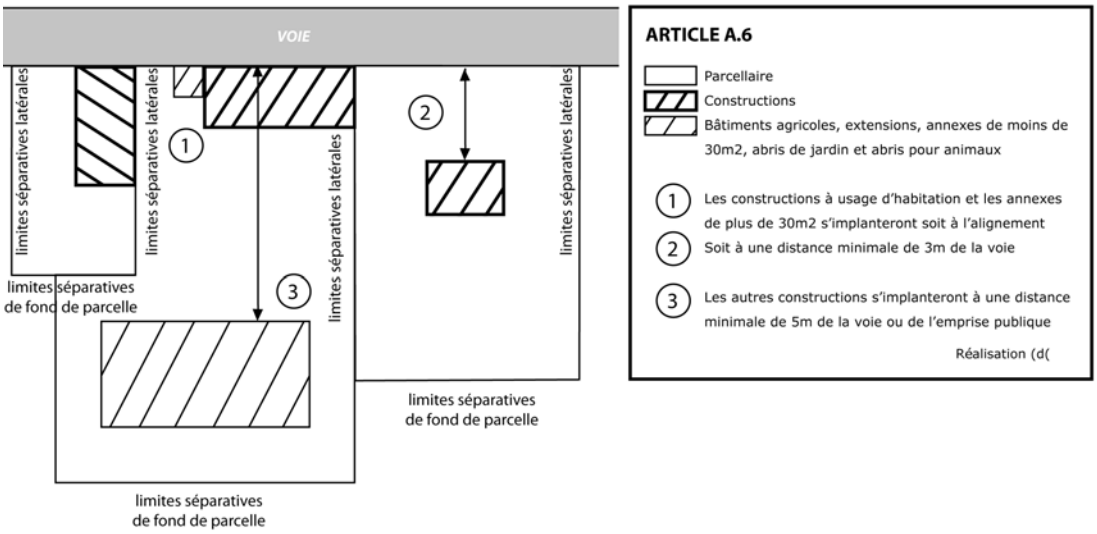
Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En A
Constructions à usage d'habitation : la construction est implantée à l'alignement de la voie ou à au moins 3m de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les autres constructions, la partie de la construction la plus proche de la voie est implantée à 5m minimum, à compter de la voie ou de l'emprise publique.

En Ap
Non réglementé

En A et Ap
Ces prescriptions ne s'appliquent pas
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux installations et constructions nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.



Le Dez - Legendre - 23, avenue Carnot - 91370 Verrières-le-Buisson
Agnès Sourisseau - Paysagiste DPLG - 95, rue d'Avron - 75 020 Paris

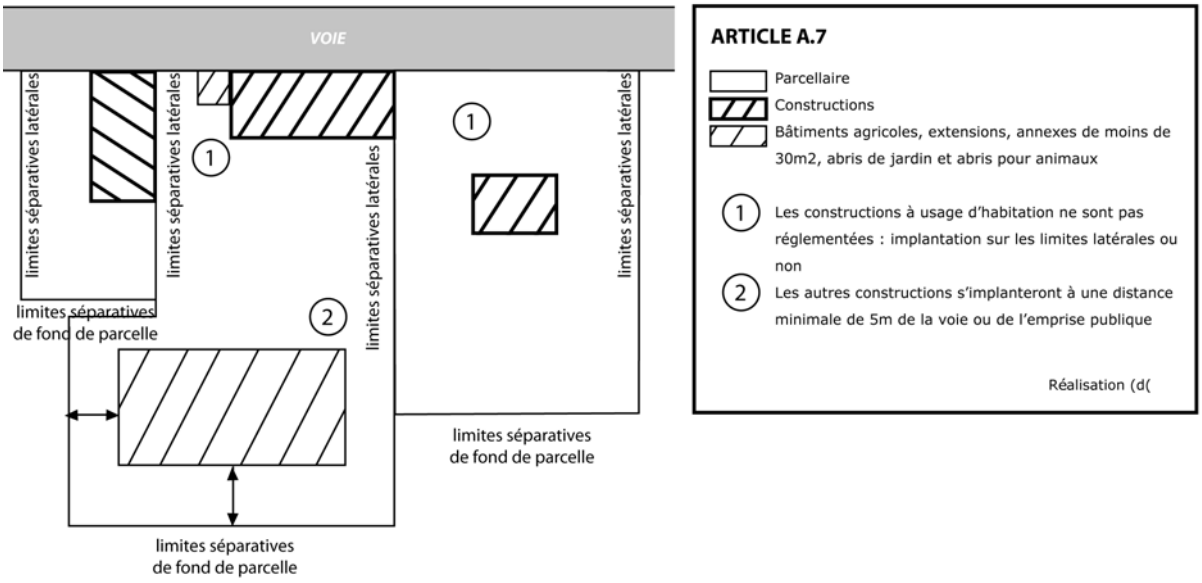
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En A
Les constructions à usage d'habitation seront édifiées sur au moins une limite latérale ou à distance minimum de 3m de la limite.

Les autres constructions sont implantées à une distance minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

En Ap
Non réglementé

En A et Ap
Ces prescriptions ne s'appliquent pas
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux installations et constructions nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général



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

En A et Ap
Non réglementé.

Article A.9 : Emprise au sol

En A et Ap
Non réglementé.

Article A.10 : Hauteur maximum des constructions

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

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un niveau plus comble (R+c), sans dépasser une hauteur de 8 mètres au faîtage.

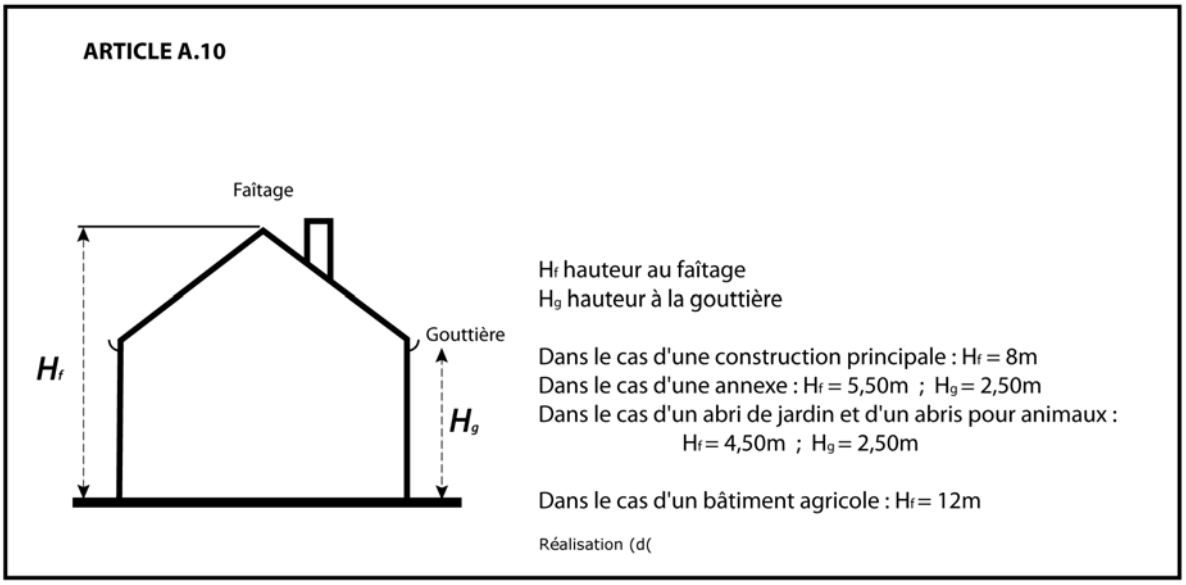
La hauteur des annexes, non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 5,5 mètres.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4,5 mètres.

La hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

Toutefois, en cas d'isolation, la toiture d'une construction dont le permis de construire aura été délivré avant l'entrée en vigueur du présent règlement, pourra être réhaussée de la hauteur de l'isolant.

La règle de hauteur ne s'applique pas
- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.
- aux constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général



Article A.11 : Aspect extérieur

En A et Ap

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les descentes de garages sont interdites.

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une côte maximum de 0,25 m par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation

Dimensions des constructions :

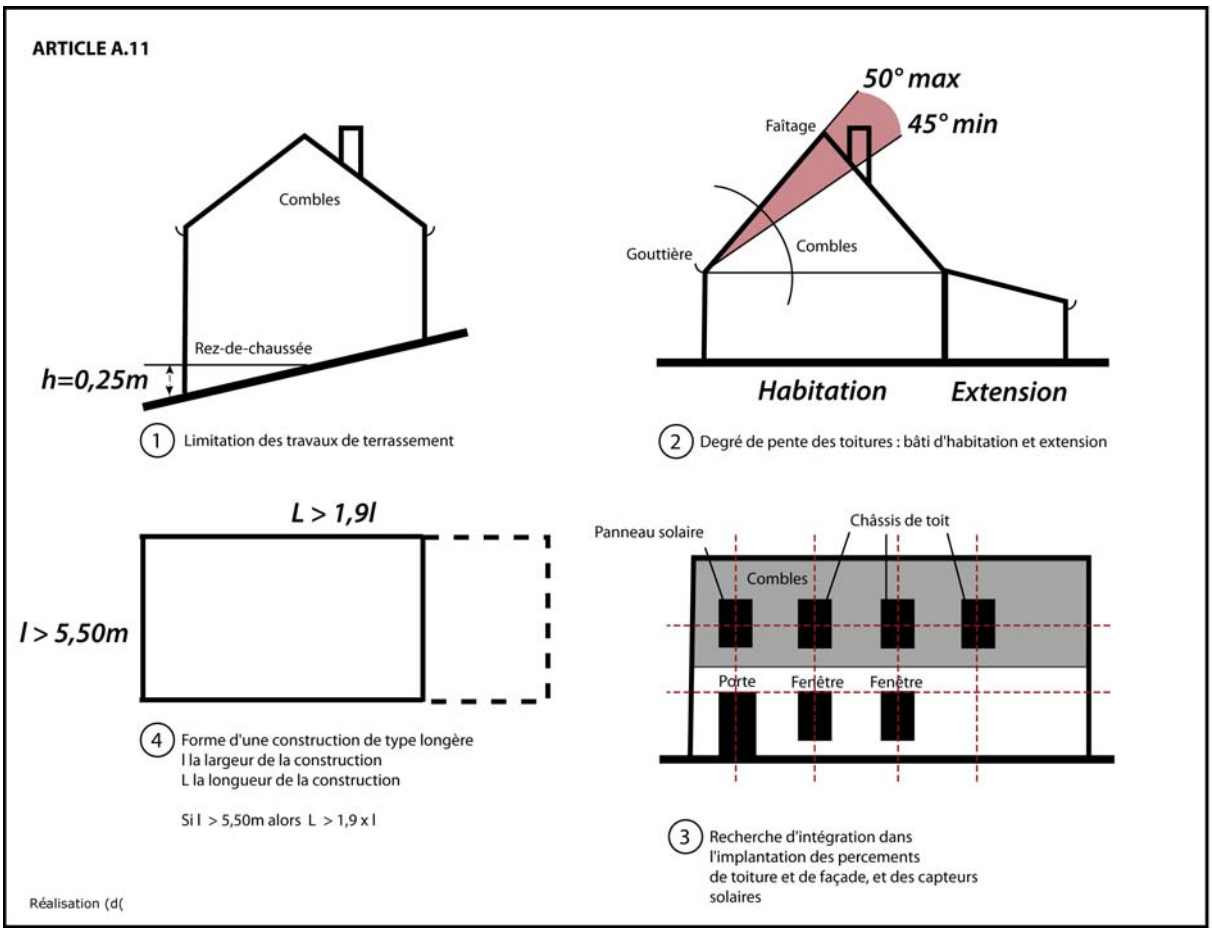
Lorsque la largeur de la construction est supérieure à 5,50m, sa longueur est au moins égale à 1,9 fois sa largeur.

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

Les toitures des constructions dont la surface au sol est supérieure à 12 m2 seront à deux pans dont le degré de pente est compris entre 45 et 50° toutefois :
-les toits des constructions dont la surface au sol est de forme carrée pourront être à 4 pans d'un même degré de pente compris entre 45 et 50°.
-les toits des extensions peuvent ne comporter qu'une seule pente qui ne sera pas inférieure à 35°. Dans ce cas, si l'extension est adossée au pignon, sa ligne de faîtage est perpendiculaire à celle de la construction principale.
- Les constructions de moins de 12 m2 pourront avoir un nombre de pans différent.

En couverture, seules les tuiles plates de pays, en terre cuite, de couleur rouge*, de densité 60 à 80/m^2 sont autorisées. Les imitations de ces tuiles sont interdites.

Cas particuliers :
- les toits des serres ou vérandas peuvent être en verre. Dans ce cas, leur pente est supérieure à 15° ;
- les toitures des extensions pourront utiliser un revêtement identique à la construction principale ;



Les faîtières doivent être du type « chevauchement plat » et non en écailles.

Les gouttières doivent être en zinc ou en cuivre.

Les débordements de toits doivent dépasser des murs d'au moins 30cm dans le sens de la pente du toit, sauf en limite séparative, et doivent être de la dimension minimale d'un chevron en pignon.

Les ouvertures dans les toitures seront du type : lucarne, châssis de toiture ou houteau. Les châssis de toiture auront des proportions plus hautes que larges et n'excéderont pas 1,20 m sur 0,80 m.

Les toits des lucarnes seront :
- à 2 pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à 3 pentes dont 2 seront perpendiculaire à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.

illustrations extraites de DICOBAT, Jean de Vigan, éd. Arcature, 2003

Les châssis de toiture et les capteurs solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Ils seront axés sur les fenêtres et baies du rez-de-chaussée.

Les toits des abris de jardins pourront être :
- recouverts de tuiles plates de pays, en terre cuite, de couleur rouge, de densité 60 à 80/m2 ;
- de type « bac acier » de couleur neutre ;
- constitués de bois.

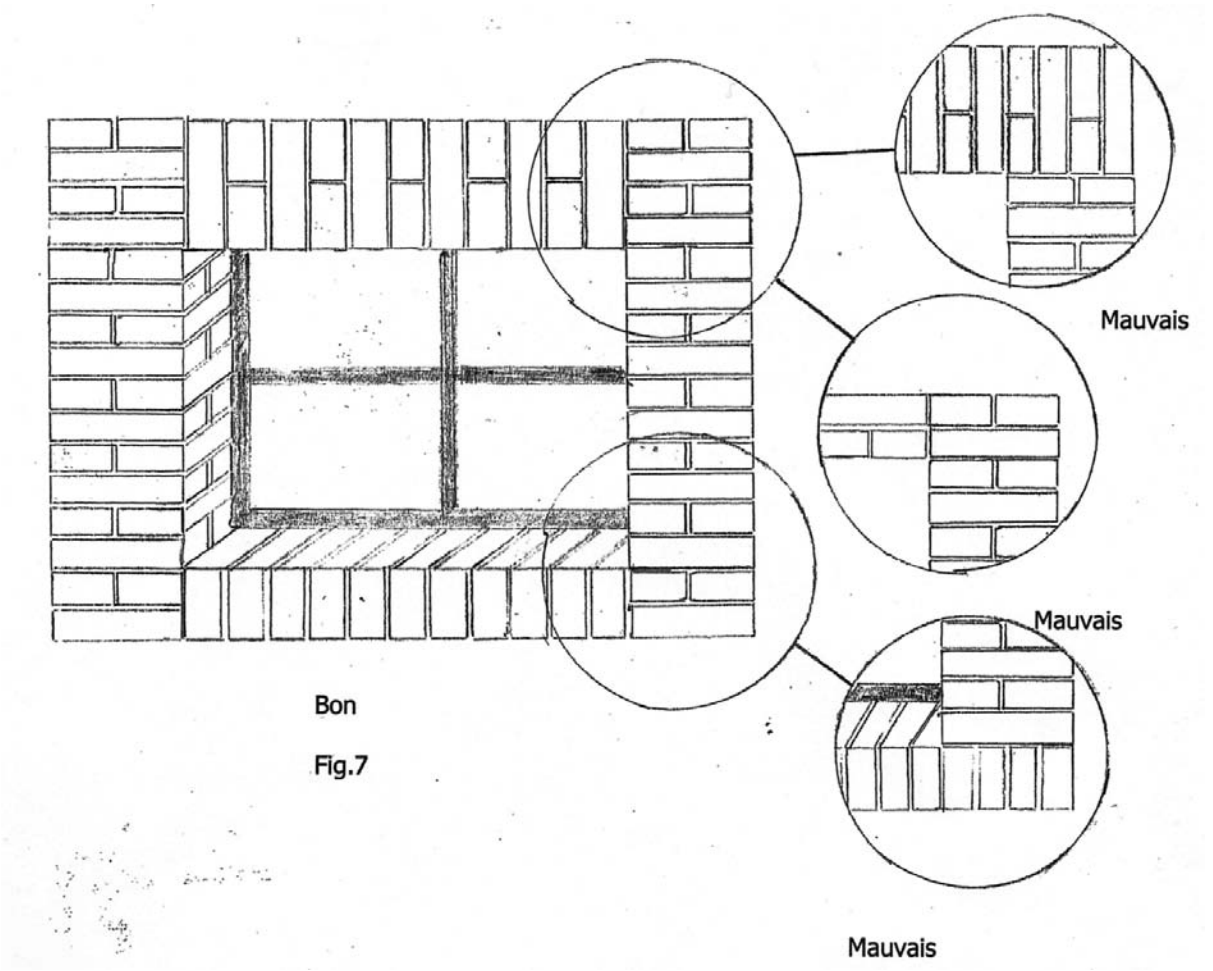
Chaînages :
Les constructions devront faire apparaître des briques de couleur rouge sous la forme du chaînage de tous les angles et de l'entourage de toutes les ouvertures à l'exception des façades en colombages pour respecter le langage architectural. Le chainage des ouvertures s'effectuera dans les règles de l'art (cf figures 1 à 7).

Pour toute construction, la largeur des chaînages des 4 angles sera la même et sera comprise entre 32 et 35cm – soit la largeur d'une brique et demi (fig.2)
Toutefois :
1- si la longueur de chacune des 2 faces contiguës d'une partie de la construction est inférieure à 3,5m, la largeur des chaînages de cette partie de la construction pourra être comprise entre 21 et 23 cm – soit la largeur d'une brique. (fig.1)
2- si la dimension de la face la moins longue de la construction est supérieure à 10 mètres, la largeur des chaînages sera comprise entre 44cm et 47cm – soit la largeur de 2 briques (fig.3)
Les briques - ou briquettes de parement - seront disposées selon les règles de l'art avec alternance des briques et des joints verticaux. La largeur des joints doit être inférieure à 1,5cm.

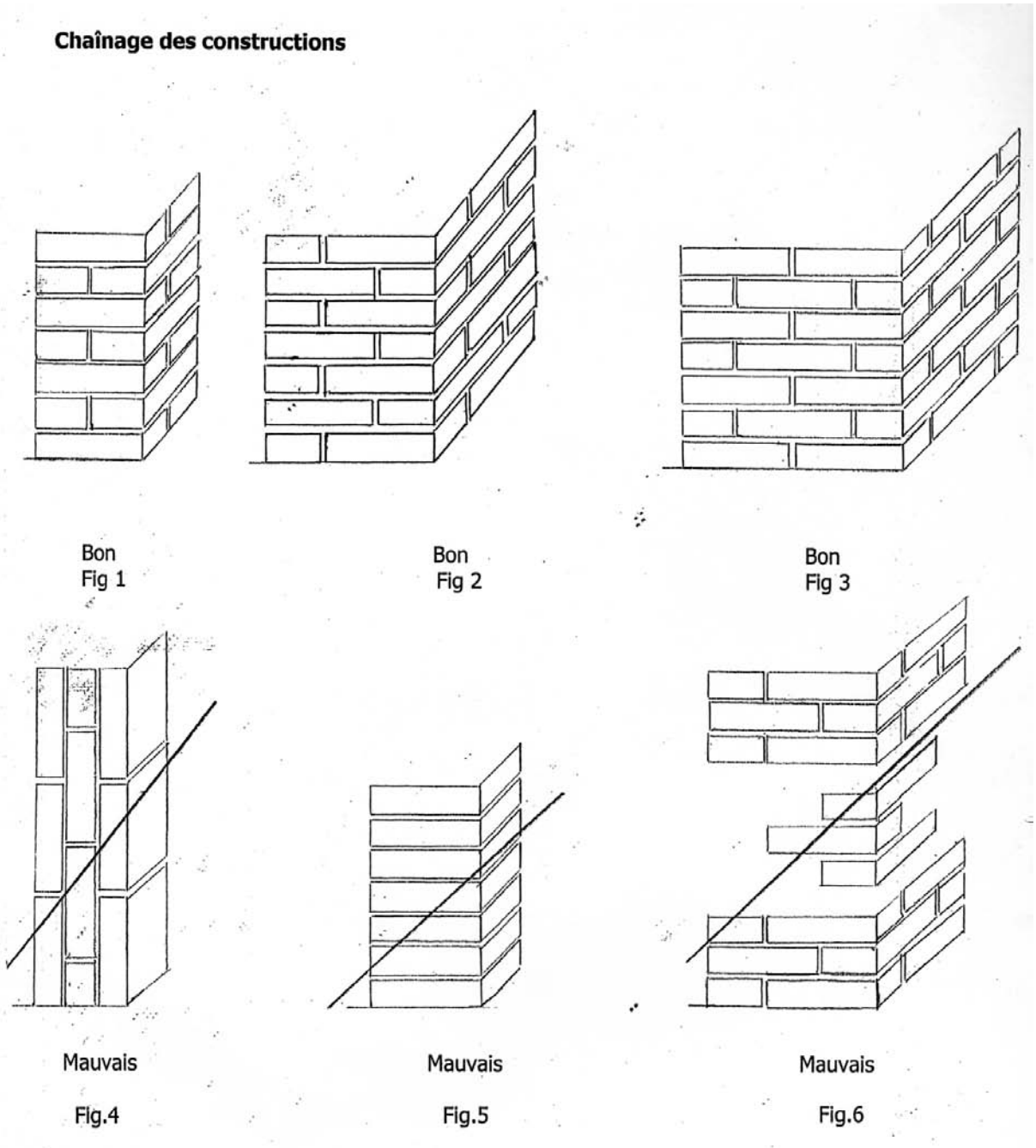
Lorsque la construction principale ne possède aucun chaînage d'angles, ni aucun chaînage autour d'aucune baie, les extensions pourront être construites sans chaînage.

Les parois extérieures des abris de jardin pourront être constitués de bois. Dans ce cas l'obligation de chaînage n'a pas d'objet.

Hauteur du chaînage : la hauteur du chaînage s'entend du sol à la sablière.



Le Dez - Legendre - 23, avenue Carnot - 91370 Verrières-le-Buisson
Agnès Sourisseau - Paysagiste DPLG - 95, rue d'Avron - 75 020 Paris



Les clôtures

Sur voie et emprise publique et sur les autres limites
Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.
Elles sont constituées :
- d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, et chapeauté,
- d'un mur de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille
- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).
- des « lisses paddock »(doublés ou non d'une haie vive).

Tous les autres types de clôtures sont interdits et en particulier les clôtures constituées
- d'un grillage non doublé d'une haie vive ;
- de panneaux de béton préfabriqués

Piliers de portail :
Les piliers des portails doivent être en briques sauf dans le cas de clôtures « lisses paddock ». Dans ce cas ils pourront être en béton, à l'identique de forme et de proportions des hautes lisses.

Dimensions des piliers en briques rouges :
La base des piliers est carrée ou rectangulaire. La hauteur des piliers doit être supérieure ou égale à 1,20 mètre. Pour une hauteur inférieure à 1,75 m la largeur doit être supérieure ou égale à 33 cm. Pour une hauteur supérieure à 1,75 m la largeur doit être supérieure ou égale à 44 cm. La largeur des joints doit être inférieure à 1,5cm.
Les briques seront disposées dans les règles de l'art avec alternance des briques et des joints verticaux (cf figures 1 à 3).

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures de manière à ne pas dépasser son alignement extérieur.

Couleurs et matériaux :
Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

La tôle ondulée, le fibrociment et les briques d'une couleur autre que « rouge » sont interdits sur tous types de construction.

Le revêtement des façades des constructions doit être d'une tonalité neutre à l'exception du blanc et dans une palette de nuances allant de la couleur pierre à l'ocre.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Divers :
Les paraboles ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées.

Éléments à protéger :
Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 7° 5 du CU et repérés sur les cartographies des EPP doivent être conservés, leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Pour les bâtiments repérés aux plans, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :
- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations.

Pour les constructions à usage agricole

Toitures :
La pente des toits variera entre 20 et 30° pour les constructions à usage agricole.

Pour les constructions à usage d'habitation et à usage agricole

Les clôtures

Sur voie et emprise publique et sur les autres limites
Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.
Elles sont constituées :
- d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, et chapeauté,
- d'un mur de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille
- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).
- des « lisses paddock »(doublés ou non d'une haie vive).

Tous les autres types de clôtures sont interdits et en particulier les clôtures constituées
- d'un grillage non doublé d'une haie vive ;
- de panneaux de béton préfabriqués

Couleurs et matériaux :
Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

La tôle ondulée, le fibrociment et les briques d'une couleur autre que « rouge » sont interdits sur tous types de construction.

Le revêtement des façades des constructions à usage d'habitation doit être d'une tonalité neutre à l'exception du blanc et dans une palette de nuances allant de la couleur pierre à l'ocre.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Divers :
Les paraboles ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées.

Cas particuliers :
Ces prescriptions ne s'appliquent pas
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux installations et constructions nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.

Article A.12 : Stationnement

En A et Ap
Non réglementé.

Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

En A et Ap
Les haies vives seront constituées d'essences locales. (cf. liste des essences recommandées en annexe).

L'usage des thuyas est interdit.

Eléments à protéger :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du CU et repérés sur les cartographies des EPP doivent être conservés. Leur suppression n'est pas autorisée.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

En A et Ap
Non réglementé.

TITRE V : Dispositions applicables aux zones Naturelles

Le présent article s'applique aux zones naturelles du PLU

- N La zone N correspond aux secteurs naturels de la commune.
- Nj La zone Nj correspond aux secteurs de jardin.
- **Nm** La zone Nm correspond aux secteurs de maraîchage

Caractère des zones naturelles
Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nj correspond aux secteurs de jardin. Située en frange de l'espace agricole, elle assure la transition entre la zone urbanisée et les zones agricoles ou naturelles de la commune. La zone comprend quelques constructions d'habitation récentes. Le développement de ces constructions n'est pas souhaité dans ces secteurs de grande sensibilité paysagère et environnementale.

Dans cette zone Nj seuls sont autorisés :
- l'aménagement pour mise aux normes de confort, la rénovation et l'extension modérée des constructions existantes, la reconstruction à l'identique ;
- les annexes, abris de jardin et constructions pour animaux.

La zone Nm correspond aux secteurs de développement du maraîchage. Dans cette zone, seules les installations nécessaires au maraîchage, de type serres et tunnels, ainsi que les abris de jardin sont autorisés.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En N, Nj et Nm
Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement.

Secteurs de présence avérée de carrière souterraine :
Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs couverts par le PPRI de l'Avre aval, repérés au plan de zonage, il appartient au constructeur de vérifier la compatibilité de son projet avec le règlement du PPRI.

Les éléments du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune, identifiés en annexe du règlement (cf annexe IV), sur la légende du plan de zonage, dans le document des EPP (Éléments du Patrimoine à Protéger), et localisés sur les documents graphiques associés, sont protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme. Leur suppression ou démolition n'est pas autorisée. Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3,50m.

En N
Les abris pour animaux sont autorisés sous condition d'avoir une superficie inférieure ou égale à 18m2.
Un seul abri est autorisé par îlot de propriété, un abri supplémentaire est néanmoins autorisé par tranche d'une superficie égale à 1000m^2.

En Nj
L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée selon la condition suivante :
- la surface de plancher autorisée ne pourra excéder 60m2.

Les annexes sont autorisées sous condition d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 60m2.

Les abris de jardins sont autorisés sous condition d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 12m2.

Les piscines sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée sous réserve de répondre aux dispositions des articles 3 à 11.

En Nm
Les installations nécessaires à l'exploitation maraîchère, de type serres et tunnels, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage.

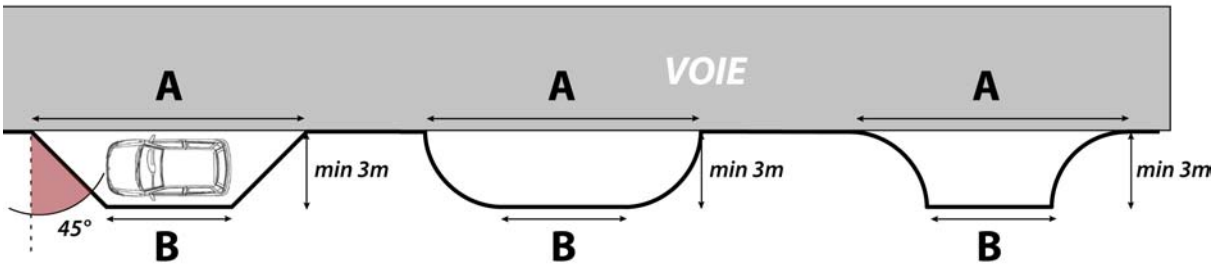
Les abris de jardins sont autorisés sous condition d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 12m2.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

L'accès à la propriété doit être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement lorsqu'il existe ou par rapport au bord de la voie dans le cas contraire. L'ouverture sur la voie sera d'une largeur au moins égale à 9m. Un emplacement sera réservé pour les conteneurs d'ordures et de déchets.



A supérieur ou égal à 9m
B supérieur ou égal à 3m

Les revêtements de sol des accès en drapeau des parcelles issues des divisions parcellaires doivent être poreux.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :
Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement
Eaux usées :
Toute construction on installation nécessitant un raccordement aux réseaux d'eaux usées doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

Eaux pluviales : les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article N.5 : Caractéristiques des terrains

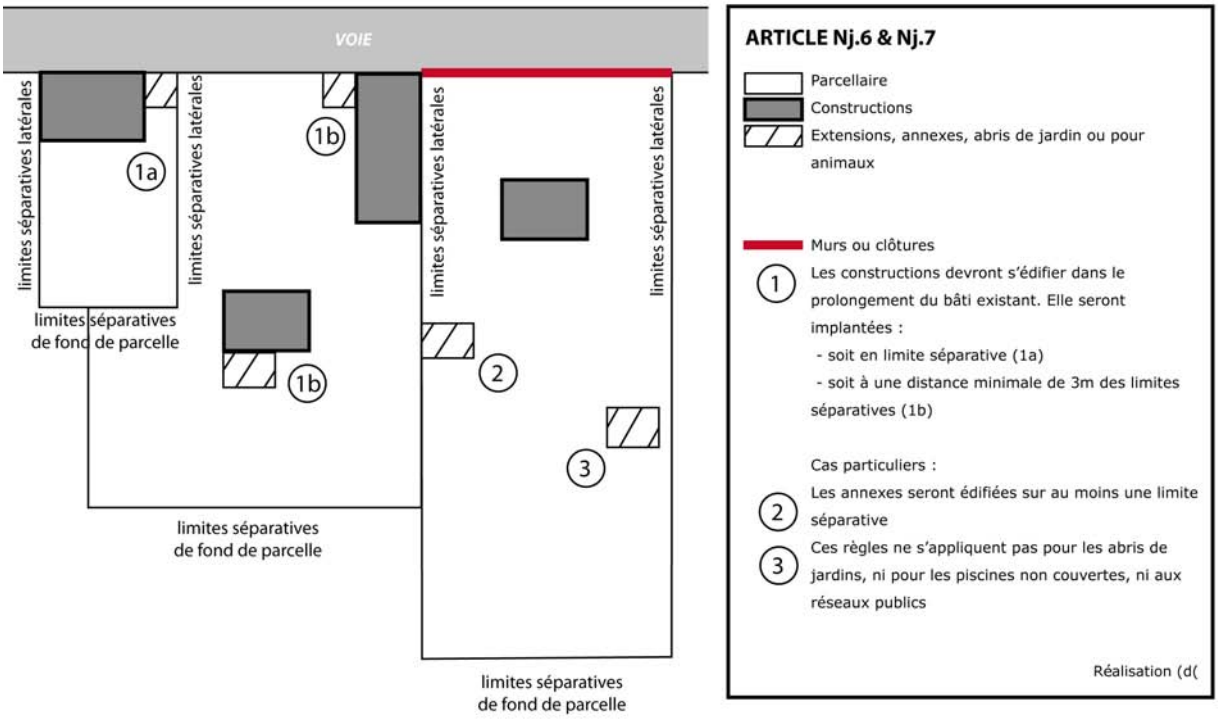
Non réglementé.

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

En N et Nm
Les constructions sont édifiées librement sur la parcelle.

En Nj
Les extensions des constructions existantes doivent être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant.

Cas particuliers :
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
- aux constructions annexes
- aux abris de jardin, aux piscines non couvertes ;
- aux constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.



Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En N et Nm
Les constructions sont édifiées librement sur la parcelle.

En Nj
Les constructions sont édifiées en limite séparative ou à une distance égale au moins à 3m de celle-ci.

Cas particuliers :
Les annexes doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin, aux piscines non couvertes ;
- aux constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.

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

Non réglementé.

Article N.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximum des constructions

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

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

En N et Nm
La hauteur des constructions est limitée à 4,5 mètres.

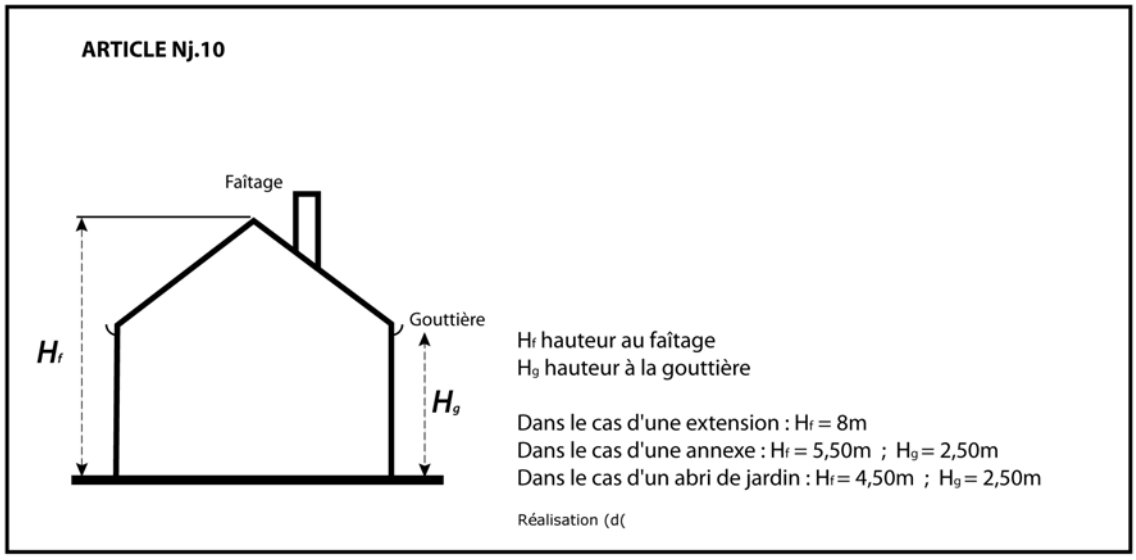
En Nj
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un niveau plus combles (R+C), sans dépasser une hauteur de 8 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 5,5 mètres.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4,5 mètres.

Toutefois, en cas d'isolation, la toiture d'une construction dont le permis de construire aura été délivré avant l'entrée en vigueur du présent règlement, pourra être réhaussée de la hauteur de l'isolant.

La règle de hauteur ne s'applique pas
- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.
- aux constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.



Article N.11 : Aspect extérieur

En N, Nm et Nj
L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

En Nj

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une côte maximum de 0,25 m par rapport au terrain naturel.

Les descentes de garages sont interdites.

Toitures :

En N et Nm
Les toitures des constructions seront à 1 ou 2 pans et :
- de type « bac acier » de couleur neutre, ou
- constitués de bois, ou
- recouverts de tuiles plates de pays, en terre cuite, de couleur rouge, de densité 60 à 80/m^2. Les imitations de ces tuiles sont interdites.

La pente des toitures recouvertes de tuiles sera comprise entre 35 et 50°.

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

Les toitures des constructions dont la surface au sol est supérieure à 12 m2 seront à deux pans dont le degré de pente est compris entre 45 et 50° toutefois :
-les toits des constructions dont la surface au sol est de forme carrée pourront être à 4 pans d'un même degré de pente compris entre 45 et 50°.
-les toits des extensions peuvent ne comporter qu'une seule pente qui ne sera pas inférieure à 35°. Dans ce cas, si l'extension est adossée au pignon, sa ligne de faîtage est perpendiculaire à celle de la construction principale.
Les toits, des constructions de moins de 12 m2, pourront avoir un nombre de pans différent.

En couverture, seules les tuiles plates de pays, en terre cuite, de couleur rouge, de densité 60 à 80/m^2 sont autorisées. Les imitations de ces tuiles sont interdites.

Cas particuliers :
- les toits des serres ou vérandas peuvent être en verre. Dans ce cas, leur pente est supérieure à 15° ;
- les toitures des extensions pourront utiliser un revêtement identique à la construction principale ;

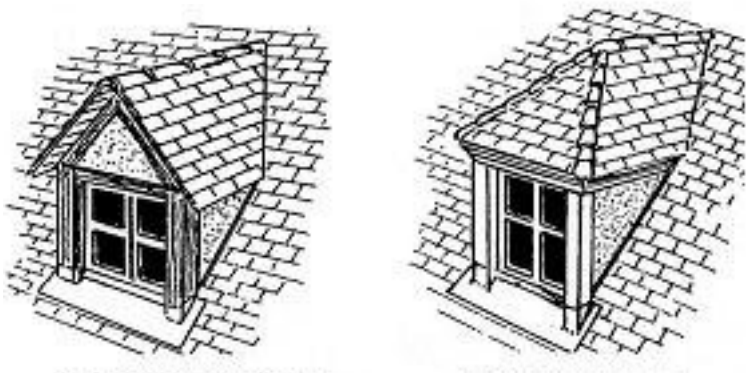
Les faîtières doivent être du type « chevauchement plat » et non en écailles.

Les gouttières doivent être en zinc ou en cuivre.

Les débordements de toits doivent dépasser des murs d'au moins 30cm dans le sens de la pente du toit, sauf en limite séparative et doivent être de la dimension minimale d'un chevron en pignon.

Les ouvertures dans les toitures seront du type : lucarne, châssis de toiture ou houteau. Les châssis de toiture auront des proportions plus hautes que larges et n'excéderont pas 1,20 m sur 0,80 m.

Les toits des lucarnes seront :
- à 2 pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à 3 pentes dont 2 seront perpendiculaire à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci. (cf fig x)



illustrations extraites de DICOBAT, Jean de Vigan, éd. Arcature, 2003

Les châssis de toiture et les capteurs solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Ils seront axés sur les fenêtres et baies du rez-de-chaussée.

Les toits des abris de jardins pourront être :
- recouverts de tuiles plates de pays, en terre cuite, de couleur rouge, de densité 60 à 80/m2 ;
- de type « bac acier » de couleur neutre ;
- constitués de bois.

Chaînages : Les constructions devront faire apparaître des briques de couleur rouge* sous la

forme du chaînage de tous les angles et de l'entourage de toutes les ouvertures à l'exception des façades en colombages pour respecter le langage architectural. Le chaînage des ouvertures s'effectuera dans les règles de l'art (cf figures 1 à 7).

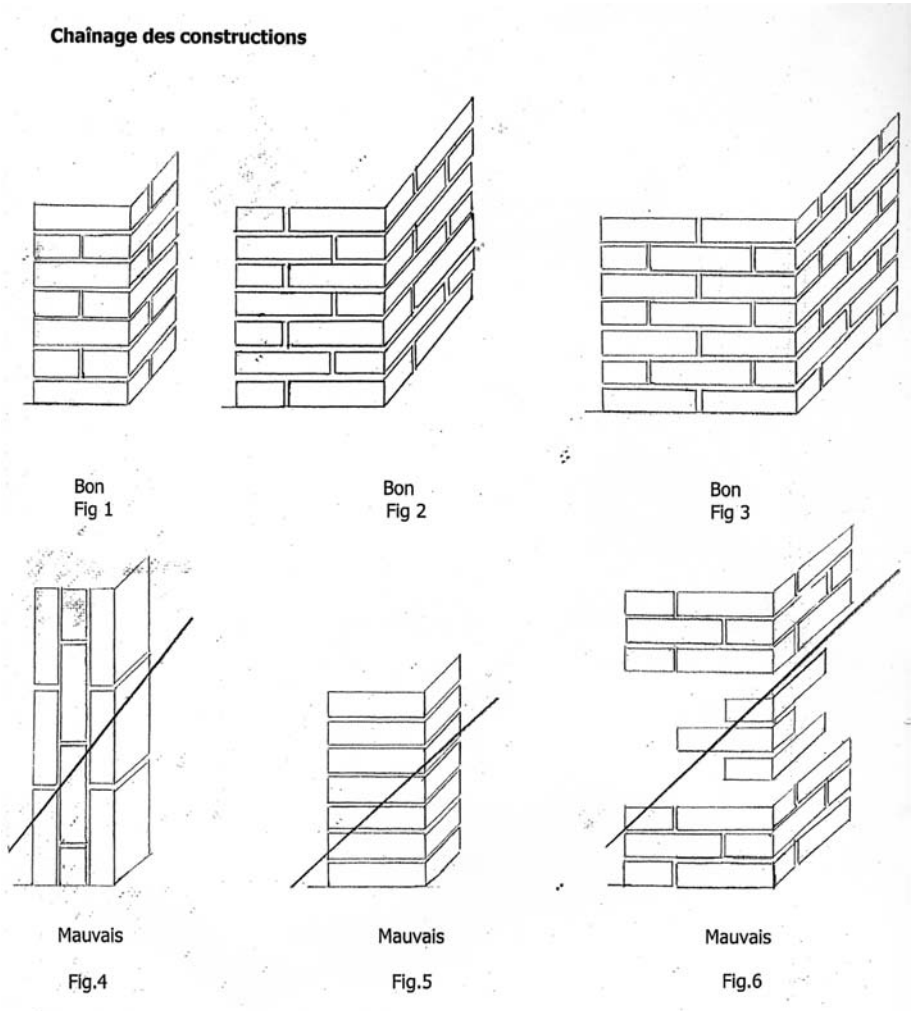
Pour toute construction la largeur des chaînages des 4 angles sera la même et sera comprise entre 32 et 35cm – soit la largeur d'une brique et demi (fig.2)

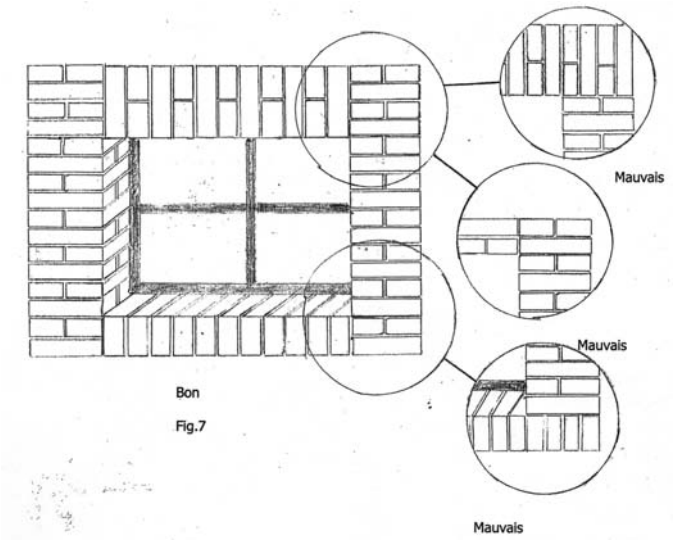
Toutefois :
1- si la longueur de chacune des 2 faces contiguës d'une partie de la construction est inférieure à 3,5m, la largeur des chaînages de cette partie de la construction pourra être comprise entre 21 et 23 cm – soit la largeur d'une brique. (fig.1)
2- si la dimension de la face la moins longue de la construction est supérieure à 10 mètres, la largeur des chaînages sera comprise entre 44cm et 47cm – soit la largeur de 2 briques (fig.3)
Les briques - ou briquettes de parement - seront disposées selon les règles de l'art avec alternance des briques et des joints verticaux. La largeur des joints doit être inférieure à 1,5cm.

Lorsque la construction principale ne possède aucun chaînage d'angles, ni aucun chaînage autour d'aucune baie, les extensions pourront être construites sans chaînage.

Les parois extérieures des abris de jardin pourront être constitués de bois. Dans ce cas l'obligation de chaînage n'a pas d'objet.

Hauteur du chaînage : la hauteur du chaînage s'entend du sol à la sablière.





Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures de manière à ne pas dépasser son alignement extérieur.

Couleurs et matériaux :
Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

La tôle ondulée, le fibrociment et les briques d'une couleur autre que « rouge » sont interdits sur tous types de construction.

Le revêtement des façades des constructions doit être d'une tonalité neutre à l'exception du blanc et dans une palette de nuances allant de la couleur pierre à l'ocre.

La coloration des façades doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Divers :
Les paraboles ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées.

Les clôtures :

En N, Nm et Nj

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.
Elles sont constituées :
- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).
- des « lisses paddock »(doublés ou non d'une haie vive).

Tous les autres types de clôtures sont interdits et en particulier :
- les grillages non doublés d'une haie vive ;
- les panneaux de béton préfabriqués.

Éléments à protéger :
Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 7° 5 du CU et repérés sur les cartographies des EPP doivent être conservés, leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Pour les bâtiments repérés aux plans, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :
- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations.

Article N.12 : Stationnement

Non réglementé.

Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Afin d'éviter toute imperméabilisation du sol, 80% au moins des surfaces libres doit être en pleine terre et végétalisée.

Les haies vives seront constituées d'essences locales. (cf. liste des essences recommandées en annexe).
L'usage des thuyas est interdit.

Les alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

L'usage des thuyas est interdit.

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. Le classement en espace boisé interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXES

Annexe I : Liste d'essences recommandées

Palette végétale indicative

Cette liste de végétaux vous indique quelques essences recommandées pour la création de vos haies ou la plantation de votre jardin.

1-Éviter la banalisation du paysage et les contraintes d'entretien

L'utilisation massive de mêmes essences horticoles banalise peu à peu le paysage. Les haies monospécifiques se multiplient. Les qualités de ces essences (pousse rapide, et bonne isolation visuelle) ne doivent pas masquer leurs inconvénients :
- banalisation du paysage
- appauvrissement de la biodiversité locale
- plus grande sensibilité aux maladies
- tailles fréquentes

2- Profiter des nombreux avantages des essences locales

Les haies diversifiées constituées d'essences locales ont des avantages indéniables :
- végétaux adaptés aux conditions du climat et du sol
- composition agréable avec une succession des floraisons, des fruits et de feuillage tout au long de l'année
- essences rustiques plus résistantes aux maladies
- augmentation de la biodiversité locale : lieu de nourrissage et de refuge pour les oiseaux, les insectes et les petits mammifères.

La haie permet de répondre à différents objectifs. Pour chacun, des essences particulières peuvent-être choisies. Demandez conseil à votre pépiniériste.

En règle générale, vous pouvez privilégier une haie basse taillée (1,2 à 1,5 m) pour préserver des vues sur l'environnement ou choisir une haie libre plus haute pour constituer un écran visuel et préserver votre intimité. Ces haies ont des fonctions ornementales, écologiques et peuvent servir également de brise-vent (avec des essences comme le charme).

Le Dez - Legendre - 23, avenue Carnot - 91370 Verrières-le-Buisson
Agnès Sourisseau - Paysagiste DPLG - 95, rue d'Avron - 75 020 Paris

Arbustes de base pour haies

Ces essences locales permettent d'avoir une haie mixte fleurie et colorée avec une grande variété de baies et de feuillages.

Bourdaine (Frangula alnus)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cournuiller sanguin (Cornus anguinea)
Fusain d'Europe (Euonymus europaues)
Neprum purgatif (Rhamnus catharticus)
Noisetier (Corylus avellana)
Prunellier (Prunus spinosa)
Troène comune (Ligustrum vulgare)
Viorne obier (Viburnum opulus)
Viorne opulus (Viburnum opulus)
Sureau noir (Sambucus nigra)
Aubépine épineuse (Crataegus monogyna et laevigata)

Arbre de taille moyenne

Houx (Ilex aquifolium)
Charme (Carpinus betulus)
Pommiers et Poiriers à fruits ou à fleurs.
Érable champêtre (Acer campestre)
Noyer commun (Junglas regia)
Cerisier de Sainte Lucie (prunus mahaleb)

Arbres de grande taille

Chêne sessile (Quercus petraea)
Frêne (Farxinus excelsior)
Érable plane et sycomore (Acer platanoides et pseudoplatanus)
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)
Peuplier tremble (Populus tremula)

Liste des emplacements réservés :

La liste ci-dessous permet d'identifier l'objet et le bénéficiaire des emplacements réservés localisés sur les trois planches du plan de zonage de la commune :

- Ensemble de la commune à l'échelle 1 / 5 000
- Les hameaux à l'échelle 1/ 2 000

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie approx.
1	*Voie d'accès*	*Commune*	*690 m²*
2	*Desserte piétonne*	*Commune*	*125 m²*
3	*Desserte piétonne*	*Commune*	*235 m²*
4	*Voie d'accès*	*Commune*	*340 m²*
5	*Voie d'accès*	*Commune*	*215 m²*
6	*Poste électrique*	*Commune*	*25 m²*
7	*Projet de parking et verger*	*Commune*	*3760 m²*

Le Dez - Legendre - 23, avenue Carnot - 91370 Verrières-le-Buisson
Agnès Sourisseau - Paysagiste DPLG - 95, rue d'Avron - 75 020 Paris

Annexe IV : Liste des éléments protégés au titre de la loi paysage (art. L 123-1 5 7° CU)

La liste ci-dessous permet d'identifier la désignation ainsi qu'une notice des éléments classés au titre de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme. Ces éléments sont détaillés dans le document des EPP et localisés sur les documents graphiques associés.

n°	Désignation	Parcelle(s)	Plan
ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES			
- élément 1	Centre historique de Muzy	B771 à 775, 779 à 781	6
- élément 2	L'abbaye et son moulin	C868, 871, 842, 847	3
- élément 3	Ancienne papeterie	C885, 836, 838, 841, 854	3
- élément 4	Les longères communales	cf ensemble des cartes	
LES BÂTIMENTS REMARQUABLES			
- élément 5	Maison de Maître d'Aulnay	B944	1
- élément 6	Bâti traditionnel du XVème	C863	1
LE PATRIMOINE LIÉ À L'EAU			
- élément 7	Les vannages	cf ensemble des cartes	
- élément 8	Les pompes à eau	cf ensemble des cartes	
LE PETIT PATRIMOINE			
- élément 9	Four à pain	B864	1
- élément 10	Pierre tombale	C871	3
- élément 11	Calvaire	B394	6
- élément 12	Caves de l'Estrée	C14	3
- élément 13	Portail	B781	6
- élément 14	Piliers de portail	E269	7
- élément 15	Piliers de portail	ZB149	5
LES MURS REMARQUABLES (élément 16)		cf ensemble des cartes	
LE PATRIMOINE VÉGÉTAL			
- élément 17	Platane du terrain de sport	ZB207b	6
- élément 18	Peupliers argentés	ZB207	6
- élément 19	Saule de la Paqueterie	B163	4
- élément 20	Rangée de Marronniers	B781	6
- élément 21	Rangée d'acacias du cimetière	ZB153	5
- élément 22	Verger des Fondames	D137	5
- élément 23	Verger de Muzy	B767	6
- élément 24	Verger de l'entrée de Muzy	B753	6
- élément 25	Verger des Garennes	ZB160 et 159	1
- élément 26	Verger de la D72	A618	1
- élément 27	Pruniers d'Aulnay	ZB136	1

- élément 28	Verger de l'Estrée	C17	3
- élément 29	Vergers des Fourches chemins	C878, 880, 892, ZC183, 163	2
- élément 30	Bois de l'Estrée	cf ensemble des cartes	
- élément 31	Bois de Tizon	cf ensemble des cartes	
- élément 32	Coteau boisé de la Terrière	cf ensemble des cartes	
- élément 33	Ceinture verte d'Aulnay	cf ensemble des cartes	
- élément 34	Bois des Ardillères	cf ensemble des cartes	

LES VUES À PROTÉGER

- élément 35	Depuis le verger	cf ensemble des cartes
- élément 36	À côté de la mairie	cf ensemble des cartes
- élément 37	Au-dessus du cimetière	cf ensemble des cartes
- élément 38	Depuis le château d'Aulnay	cf ensemble des cartes
- élément 39	D'Aulnay vers St-Georges	cf ensemble des cartes
- élément 40	Le Val	cf ensemble des cartes
- élément 41	Vers le château de Louye	cf ensemble des cartes
- élément 42	Vue sur Louye	cf ensemble des cartes
- élément 43	Vue sur les bois de Tizon	cf ensemble des cartes