

P.L.U.
PLAN LOCAL
d'URBANISME

Pièce 4-2 : REGLEMENT

« APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE »

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23/03/2017

Et exécutoire depuis le 27/03/2017

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13/12/2018

Le Maire

PIECE 4-1 : PLAN DE ZONAGE



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES

TITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)

TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

ANNEXES

Annexe 1 : Quelques définitions à rappeler

Annexe 2 : Liste des végétaux à recommander

Annexe 3 : Palette des couleurs à respecter

DISPOSITIONS GENERALES



INTRODUCTION

Le règlement de PLU détermine le droit des sols en lien avec le règlement graphique.

Le règlement graphique reporte les différentes zones du PLU ainsi que des indications renvoyant à des dispositions réglementaires :

- Les périmètres d'OAP Orientations d'aménagement et de Programmation s'appliquent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité à l'exception des dispositions traduites dans le règlement qui s'appliquent en conformité.
- Les emplacements réservés,
- Les espaces boisés classés,
- Les éléments de paysage bâti ou naturel protégés

Les différentes servitudes applicables doivent également être prises en compte pour compléter le règlement car elles sont susceptibles de restreindre les possibilités de construction ou d'aménagement.

Le présent chapitre « dispositions générales » permet de prendre en compte l'ensemble des règles applicables au delà du règlement propre au PLU de Nemours et qui suit ce chapitre.

1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communes de Nemours située dans le département de Seine et Marne.

2. CADRE JURIDIQUE

Dispositions d'ordre public, restant applicables même en présence d'un PLU

Les dispositions du présent règlement s'appliquent en lieu et place des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'urbanisme (dit « Règlement National d'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R11-27 rappelés ci dessous

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16*, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

** Article L111-16 du code de l'urbanisme*

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.



L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Adaptations mineures et dérogations

En application de l'article L152-3

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Ces dispositions sont les suivantes :

Article L152-4

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle

survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'échelle de l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement.

Stationnement

En application de l'article L151-33

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L. 151-34 et L 151-35 du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;



2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le règlement en impose, il ne peut, être exigé pour ces constructions destinées à l'habitation mentionnées ci dessus la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Lorsque ces logements mentionnés ci dessus sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. Cette distance est mesurée depuis la porte sur voie publique à la gare en suivant le réseau de voirie praticable à pied.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre de ces plafonds, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires est précisée par décret en Conseil d'État.

En application de l'article L. 151-36 du Code de l'urbanisme :

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En application de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

En application de l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le présent règlement de PLU ne fait pas application de la possibilité d'augmenter ce plafond comme l'y autorise l'article L 151-37 du code de l'Urbanisme

Article L151-37

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

En application de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire

de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Des places de stationnement devront être prévues selon les modalités suivantes :

- Habitat collectif : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une surface minimale de 3m² ;
- Bureaux : 1,5m² pour 100m² de surface plancher ;
- Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour 10 employés. Un espace supplémentaire sera également prévu pour répondre aux besoins des visiteurs.
- Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place minimum pour 12 élèves.

Cette règle ne s'applique pas en zone UA

Clôtures

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et aux infrastructures autoroutières, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable (article R. 421-12 du Code de l'urbanisme) et délibération du Conseil Municipal.

Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à Permis de démolir sur l'ensemble de la commune en application de l'article R. 421-27 et de la délibération du conseil municipal.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code forestier.

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

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.



Éléments de paysage à protéger

En application de l'Article L.151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ces prescriptions sont définies dans le cadre de l'OAP Patrimoine et les articles 7 des règlements.

En application de L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

En application de l'article R. 151-43, les travaux ayant pour objet de les modifier ou les supprimer sont soumis à déclaration préalable.

Les modalités de leur protection sont définies par les articles 8 des règlements de zones.

Autres législations applicables et prise en compte des risques

Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, normes de construction, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect.

Certaines sont rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, zonages assainissement, etc.).

En application de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les voies bruyantes ont fait l'objet d'un classement et des bandes (mesurées du bord extérieur de la chaussée) ont été instaurées en fonction des nuisances sonores mesurées. Dans ces bandes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. document graphique).

Il convient également de rappeler que le territoire est concerné par un plan valant servitude d'utilité publique (et s'imposant donc également aux autorisations d'urbanisme), et pouvant réduire les droits à construire issus des règles du présent PLU :

▪ **le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Loing**

Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation (État Initial de l'Environnement) et dans les annexes. En application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » :

- des problématiques de ruissellement
- un aléa faible au risque de retrait gonflement des argiles, essentiellement localisé au niveau de la vallée du Loing

- zone de sismicité 1, soit une zone de risque très faible.
- Une cavité naturelle présentant un risque d'effondrement est identifiée au sud de la commune, dans la forêt domaniale (la « Grotte du Troglodyte »). Ce risque est sans conséquence pour l'aménagement du fait de sa localisation dans la forêt.
- Un risque feux de forêt
- Un risque transport de matières dangereuses qui concerne l'A6, le RD 607 et la voie ferrée avec le fret.
- Quelques sites pouvant engendrer un danger potentiel très localisé en cas d'incendie mais qui ne génèrent pas de contraintes de constructibilité

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire est partagé entre des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières. Certaines zones comprennent des « secteurs », pour lesquels certaines dispositions de la zone diffèrent.

- **Les zones urbaines (zones « U »)**
 - Ces zones déjà urbanisées disposent d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions.
 - Le règlement comporte 6 zones urbaines :
 - Les zones mixtes résidentielles Ua ; Ub ; Uc ; Ud ; la zone Ua comprenant des sous-secteurs ;
 - La zone Ui à vocation d'activités économique comprenant des sous-secteurs ;
 - La zone Ue à vocation d'équipements comprenant des sous-secteurs
 - Sur certaines de ces zones des OAP sont identifiées pour définir les conditions de réaménagement de ces secteurs
- **Les zones à urbaniser (zones « AU »)**
 - Ces zones, actuellement non urbanisées, ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation.
 - Ces zones sont non aménagées ou en cours de modification d'aménagement, et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
 - Les voies publiques et réseaux situés à proximité immédiate de cette zone disposent d'une capacité suffisante pour la desservir.
 - Le règlement comporte 4 zones : AUb, AUgv pour l'opération MOUS et AUia et AUib.
- **La zone naturelle (« zone N »)**
 - Elle présente un caractère naturel à protéger, mais comporte des sous-secteurs permettant d'adapter les règles à la sensibilité des milieux et usages (zone humide, zone de loisirs, canal du Loing).
 - Elle concerne également les terrains dédiés aux jardins familiaux.



4. ORGANISATION DU REGLEMENT DU PLU

Chaque zone comporte un corps de règle en trois sous-sections et 12 articles :

SOUS SECTION 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle.

RAPPEL / en application de l'Article R151-27 et R151-28, les destinations de constructions qui peuvent être interdites ou soumises à conditions particulières sont :

1° Exploitation agricole et forestière avec 2 sous-destinations :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière ;

2° Habitation ; avec 2 sous destinations :

- logement,
- hébergement

3° Commerce et activités de service ; avec 6 sous-destinations :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma ;

4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ; avec 7 sous-destinations :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement,
- établissements de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ; avec 4 sous-destinations :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition.

Article R151-29

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article [R. 151-28](#) sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, ci dessous reproduites :

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences

ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.



SOUS SECTION 2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Article 4 : Coefficient d'emprise au sol.
- Article 5 : Hauteurs.
- Article 6 : Implantations.
- Article 7 : Aspect extérieur des constructions.
- Article 8 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti.
- Article 9: Performance énergétique.
- Article 10 : Stationnement.

SOUS SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENS RESERVES

- Article 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées des terrains aux voies ouvertes au public.
- Article 12 : Conditions de desserte par les réseaux publics.

5. Constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, et que le règlement ne prévoit pas explicitement une mesure spécifique à ces constructions à titre dérogatoire, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard.

6. Servitudes : emplacements réservés et programmes de logement

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou à la réalisation d'un programme de logement défini dans un objectif de mixité sociale, prévus à l'article R 151-38 du Code de l'urbanisme, sont figurés au plan de zonage par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués par le tableau figurant sur ce plan.

A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

7. Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement peut renvoyer à l'OAP pour la mise en œuvre de certaines règles.

A contrario, le règlement détermine toujours des règles maximales à l'échelle de l'ensemble de la

zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

8. Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement, un cahier des charges ou autre document adossé au lotissement de plus de 10 ans sont caduques conformément à la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014.

De manière transitoire, seuls les règlements de lotissement qui avaient été dûment approuvés par la collectivité avant le 27 mars 2014 restent opposables dans la période limitée à 10 ans.



TITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU c'est à dire les zones aménagées équipées et déjà urbanisées, qui sont divisées en 6 secteurs de zones suivantes :

- *Zone Ua : centre ancien*
- *Zone Ub : espaces urbains correspondant à une deuxième phase de développement à dominante maisons individuelles*
- *Zone Uc : espaces urbains organisé autour d'immeubles collectifs et de commerces.*
- *Zone Ud : espaces urbains présentant une mixité forte d'activités et de logements.*
- *Zone Ui : espaces d'activités économiques.*
- *Zone Ue : zone d'équipements publics et administratifs (centre hospitalier, cimetière, etc.) comprenant les secteurs spécifiques dans l'emprise du gestionnaire de l'autoroute (UeR) et celui du Monastère des Sœurs de Bethléem (UEm).*



Règlement de la zone Ua



REGLEMENT DE LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre ancien de Nemours présentant une mixité des fonctions urbaines et une certaine densité.

La zone est divisée en deux secteurs : Ua1 pour la partie du noyau historique et Ua2 pour la première couronne pour laquelle l'emprise au sol existant est un peu plus faible.

Cette zone est concernée par des secteurs d'OAP avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

Ce règlement doit également être complétée par les règlements des servitudes et particulièrement le PPRI de la vallée du Loing qui impacte toute la partie ouest du Loing soit la plus grande partie de la zone Ua.

Certaines constructions sont identifiées au titre de leur valeur patrimoniale architecturale ou paysagère (cf. OAP Patrimoine).

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les caravanes, isolées ou non, habitées ou non ainsi que les Habitations Légères de Loisirs et les maisons mobiles, y compris pour un stationnement de moins de trois mois
- Les constructions dans les fonds de jardins reportés au document graphique à l'exception des équipements légers de loisirs
- Les nouvelles constructions à usage industriel ou d'entrepôt
- Les nouvelles constructions à usage commerce de gros
- Les constructions à usage artisanat et commerce de détail, dont la surface de vente excède 1000 m².
- Les « autres équipements recevant du public » dont la superficie excède 500 m² de surface plancher (au sein de la catégorie équipements d'intérêt collectif et services publics) ; Ces dispositions n'interdisent pas les autres sous destinations des équipements d'intérêt collectifs et services publics (cf. p 12), sans limites de surfaces de plancher.
- Les caves et sous sols pour les nouvelles constructions dans les espaces situés en PPRI

ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les destinations industrielles, entrepôt et commerce de gros peuvent être autorisés dans des bâtiments à caractère patrimonial dont l'architecture mérite d'être préservée et faisant l'objet d'une identification au titre de l'article L 151-19 (cf. également OAP Patrimoine).
- L'extension ou l'adaptation des bâtiments à usage d'entrepôt, de commerce de gros ou industriel ne doit pas générer une surface plancher supérieure à 50 m²
- Dans les espaces situés en PPRI, les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions supérieures à 20m² d'emprise au sol devront situer le seuil de rez-de-chaussée au niveau des plus hautes eaux définies au PPRI majorée de 20 cm. Il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous sol.

- Pour les propriétés situées en PPRI, les modifications d'usage du bâti existant ou les extensions de bâti inférieures à 20 m² d'emprise au sol devront mettre en œuvre les dispositions suivantes dès lors qu'elles ne peuvent pas mettre en œuvre le dispositif prévu pour les nouvelles constructions :
 - L'existence de zone refuge (étage en duplex , mezzanine, ...) pour organiser la sauvegarde des personnes et des biens,
 - L'existence d'ouvertures permettant d'assurer le secours des personnes (possibilité d'échappement).
 - La mise en place de batardeaux ou barrières anti inondation ou autres dispositifs protecteurs aux portes et ouverture en RDC dès lors qu'elles se situent à un niveau inférieur à celle des PHEC + 20 cm
 - Interdiction d'usage à vocation habitation des sous sols et il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous sol.

ARTICLE Ua3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les commerces situés le long des linéaires mentionnés au document graphique ne peuvent changer de destination.

Dans le cadre d'opération de renouvellement urbain impliquant la destruction de l'immeuble avec un commerce en pied d'immeuble, une surface commerciale de taille au moins équivalente devra être affectée en rez-de-chaussée.

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE Ua4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- En zone Ua1 : le coefficient d'emprise au sol maximal est fixée à 1.
- En zone Ua2 : le coefficient d'emprise au sol maximal est fixée à 0,7.
- L'ensemble des annexes (y compris les garages) ne doit pas constituer plus de 30% de l'emprise de la construction principale dans la limite de 50 m². Sont considérées comme des annexes les constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment constituant, un complément fonctionnel et ou de services (abris de jardins, remise, buchers, abris pour animaux). Toute construction d'une superficie supérieure, même si elle est accessoire à la construction principale, ne sera pas considérée comme une annexe.

ARTICLE Ua5 - HAUTEURS

Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisation devront comporter une altimétrie rattachée à la côte NGF.

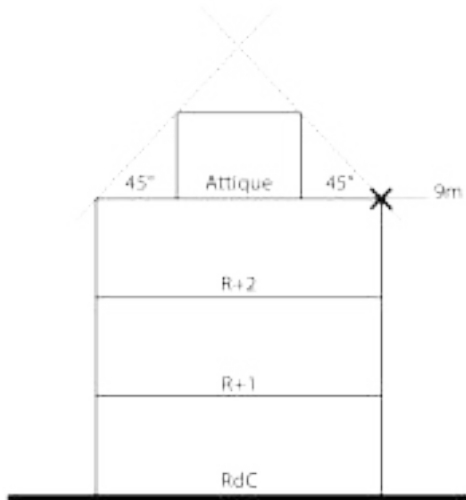
- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, par rapport au sol naturel (cote NGF au dépôt du permis), à la voie, et au niveau de la cote « PHEC » dans les zones concernées par l'application du PPRI :
 - ne doit pas excéder 9 mètres et R+2+un niveau de comble (ou attique en zone Ua2).



- est fixé au maximum à R + 1 + 1 niveau de comble pour la Rue Benoit et le quai Victor Hugo.
- Si la construction est implantée à l'alignement et jusqu'à 5 mètres de celui-ci, la hauteur maximale sera de 9 mètres par rapport au seuil du trottoir situé au droit de la propriété.
- Si la construction est implantée à plus de 5 mètres de l'alignement, le calcul de la hauteur se fera sur la base du sol naturel.
- Pour les terrains en pente, l'altitude du terrain naturel retenue sera celle située dans l'axe de la future construction.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit qui peut être à une ou deux pentes et 5 mètres au faîtage

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur se comprend à l'égout du toit attique non compris. Le volume de l'attique sera situé dans le volume du schéma suivant, formant un angle de 45° entre l'égout et le faîtage de l'attique :



ARTICLE Ua6 - IMPLANTATIONS

Implantation par rapport aux voies :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement à l'exception des secteurs d'OAP « rue Hédelin prolongée » ; « Jean Macé », « Impasse Joly » et « place du Chatelet » pour lesquelles des implantations en retrait sont admises
- L'alignement complet doit être respecté et doit être complété s'il le faut par un mur de clôture, un muret, un porche à l'exception des zones en PPRI où une clôture permettant l'écoulement des eaux est admise.
- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée dans les cas suivants :
 - Reconstruction à surface de plancher équivalente après sinistre d'un bâtiment édifié en retrait.
 - Réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
 - Extension ou construction d'annexes à un bâtiment principal déjà implanté sur la parcelle.
 - Extension d'un bâtiment principal existant implanté à l'alignement pour au moins 80% de la façade
- Les annexes (y compris les garages) seront implantées à l'arrière de la construction principale. Toutefois les garages peuvent être implantés à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale.

Rappel : Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également par anticipation par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager.

Limites séparatives :

- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives aboutissant aux voies.
- Les annexes et garages (non attenants à la construction principale) seront implantés au fond des parcelles ou sur toutes limites séparatives.
- L'implantation en retrait ne devra pas être inférieure à 2 mètres.
- Si l'implantation est en limite séparative, aucune ouverture n'est autorisée autre que les jours de souffrance, conformément au code civil.
- L'implantation pourra être différente si une servitude de cour commune est établie par acte notarié, préalablement à la demande d'autorisation. L'implantation respectera les minima imposés par la servitude.

Constructions sur un même terrain :

Dans l'ensemble de la zone, une distance de 4 m entre deux bâtiments non contigus pourra être imposée concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

ARTICLE Ua7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. A ce titre, les pétitionnaires se reporteront utilement aux documents de l'annexe 6 et notamment aux recommandations pour mener à bien sa demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

Toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions comporteront une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.
 - Les toitures terrasses sont autorisées en attique en zone Ua2
- Les toitures pourront avoir jusqu'à 4 pans avec des croupes uniquement dans le cas de constructions à gabarit important ou d'architecture particulière.
- Pour les annexes, il pourra être autorisée une toiture à un versant dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.
- Dans le cas d'impossibilité technique ou esthétique de réaliser les toitures avec des pentes de 35° et 45°, une autre conception pourra être envisagée.
 - Les toitures terrasses (autres que celles autorisées en attique) sont autorisées pour partie et dans certaines **proportions** sous conditions qu'elles soient intégrées au volume global de la construction et dans leur environnement et seront végétalisées à 50% de préférence.
 - Les brises-vues en terrasses et toitures terrasses donnant sur fonds voisins sont obligatoires. Les matériaux en plastique ou en canisse sont interdits.



- L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes à croupe ou à fronton, soit par des châssis de toit de type à encastrer, à dominante verticale et dont la surface n'excèdera pas 1 m² par unité.
- La largeur des lucarnes n'excèdera pas 1,40 mètre, pieds-droits compris.
- Les toitures seront recouvertes, en zone ABF, de tuiles plates de terre cuite vieilles 70/80 au mètre carré ou d'ardoises naturelles. Hors zone ABF, le nombre de tuiles pourra être de 22 au mètre carré pour les autres zones.
- Le zinc sera autorisé pour les toitures à faibles pentes comme le bac acier laqué.
- Les imitations de matériaux et les couvertures en tôles ondulées, en polyuréthane, en shingle, sont interdites.
- Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité et ne pas être implantés en covisibilité avec les monuments historiques.
- Les fenêtres de toit doivent respecter un faible pourcentage de la superficie de la toiture et les caissons sont interdits.

Parements

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.).
- Les imitations de matériaux tels que le faux bois, la fausse brique ou fausse pierre sont interdites.
- Tout pastiche d'une architecture extérieure à la région est interdit.
- Les façades des bâtiments recevront selon la palette de couleur (cf. annexes) :
 - soit un enduit au mortier de chaux et sable,
 - soit un enduit plâtre et chaux,
 - soit un traitement peinture microporeuse, dont les teintes seront sable ou ton pierre plus ou moins ocré,
 - soit un parement de bois autoclavé ou lazuré.
- A l'occasion d'un ravalement de façade, tout élément d'architecture ancien doit être conservé, mis en valeur et le cas échéant restauré.
- Les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et dans le cas d'architecture contemporaine particulièrement intégré.
- La taille des ouvertures doit être adaptée aux ouvertures existantes et dans l'alignement des ouvertures existantes voisines.

Menuiseries extérieures

- Dans tous les cas de double vitrage, les petits bois divisant les grands vitrages en carreaux devront être en applique sur la vitre en zone ABF.
- Les volets seront en bois ou en aluminium :
 - plein (sans écharpes),
 - persienné (à lames), mi-persienné,
 - les coffres des volets roulants devront être installés soit à l'intérieur des constructions, soit intégrés au châssis sans débords en tableau.
- Les menuiseries extérieures qui seront composées de matériaux répondant aux normes environnementales peuvent être peintes dans l'une des couleurs ci-après :
 - gris clair, blanc cassé, vert foncé, marron foncé, gris bleu, gris vert, beige, ivoire, sang de bœuf.

Clôtures

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

- Les clôtures sur rue seront composées :
 - Soit de murs maçonnés pleins de 1,8 mètre de hauteur maximale couronnés d'un chaperon de tuiles plates ou en béton.
 - soit d'un soubassement maçonné ou en béton enduit surmonté de grilles à simple barreaudage vertical.Cette règle ne s'applique pas en zone affectée par le PPRI, où les murs pleins sont interdits.
- Les clôtures entre propriétés par des grillages sont autorisées avec une hauteur maximale de 1,8 mètre.
- Les portails seront en bois, pleins ou à claire voie, leur partie haute étant horizontale, ou métalliques avec ou sans festonnage.
- Les ferronneries seront peintes en noir cassé ou vert foncé.
- L'utilisation de bâche, de canisses ou de matériaux en plastique est interdite.

Divers

- Dans les opérations d'ensemble, il sera réservé un emplacement adapté, aisément accessible et couvert pour le stockage des ordures ménagères. Les ossatures bois sont autorisées. Celui-ci sera placé en bord de voies publiques et privées.
- Les paraboles posées en toiture ou en façade, visibles du domaine public sont interdites.
- Les climatiseurs doivent être intégrés à la façade au niveau de leur emplacement et doivent être habillés par une structure qui cache la machinerie extérieure, non visible du domaine public.
- Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.
- Les couleurs utilisées doivent respecter la palette de couleurs présentée en annexe du règlement.

ARTICLE Ua8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même type et en nombre équivalent.
- 50 % au moins de la surface non bâtie devra être réservée à des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables destinés à recevoir des espaces verts.
- En zone Ua2 Les surfaces non bâties devront être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 50 m².
- Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie qui y est affectée, sauf pour les équipements d'intérêt général.

ARTICLE Ua9 - PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Dans les secteurs d'OAP situés en zone Ua2 les constructions respectant la RT 2020 pourront bénéficier d'une hauteur supplémentaire de 3 mètres correspondant à un niveau.

ARTICLE Ua10 - STATIONNEMENT

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



- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Une surface moyenne de 12,5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.
- Les places commandées (une derrière l'autre sans possibilité de dégagement autonome pour la voiture à l'arrière) sont interdites
- Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte de la surface plancher et/ou de la totalité des logements réalisés sur l'unité foncière. Le demandeur devra préciser le nombre de stationnements par logements existants à la date de la demande.

- **Pour les constructions à usage d'habitat individuel ou collectif :**

- ✓ **En collectif :** 1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m² de surface plancher pour chaque logement
- ✓ **En individuel :** 1 place de stationnement par tranche commencée de 80 m² de surface plancher
- ✓ **Pour les logements sociaux :** 1 place de stationnement maximum par logement quelque soit la superficie du logement.
- ✓ Pour les logements situés à moins de 500 m de la gare de Nemours, cette distance étant mesurée depuis la porte sur voie publique à la gare en suivant le réseau de voirie praticable à pied, le **nombre de place de stationnement exigible ne pourra dépasser 1 place par logement** quelque soit la surface plancher développée.

- **Dans le cadre d'une réhabilitation** entraînant la création de logements, dans le bâti existant, y compris avec changement de destination, il sera prévu :

- ✓ **De 1 à 5 logements créés :** 1 place de stationnement par logement.
- ✓ **Au-delà de 5 logements créés :** 1,5 place de stationnement par logement.

Cette obligation s'applique également aux aménagements des constructions existantes si leur affectation est changée ou, dans le cas d'habitation, si le nombre de logements est augmenté.

Toutefois, il ne sera pas demandé d'emplacement de stationnement, en cas de changement de destination d'un seul et unique local (commercial, professionnel ou autre) en vue d'une habitation unique.

En cas de changement de destination d'un local ou d'agrandissement il sera exigé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins nouveaux générés calculé selon les normes du PLU.

- **Pour les Cinémas, salles de spectacles et établissements de santé :**

- ✓ Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison **d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de 20m² de construction**. De plus, cette règle doit être compatible avec les dispositions suivantes :
 - ✓ **Pour les cinémas :** 1 place pour 3 fauteuils,
 - ✓ **Pour une salle de spectacles :** 1 place pour 5 places assises,
 - ✓ **Pour un établissement de santé :** 1 place pour 5 chambres,
 - ✓ **Pour les autres équipements recevant du public :** 1 place pour 10 m² de surface plancher des espaces destinés à recevoir du public.

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces et activités de services (sauf les cinémas), pour les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, et les locaux des administrations publiques et assimilées.
- Lorsqu'il est fait application de l'article L151-33 du CU (*cf. Dispositions générales*), les parkings doivent être situés à moins de 300 m.

Des emplacements de stationnement pour vélos devront être prévus.

- Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m² de surface plancher, une aire de stationnement couverte pour **vélos** sera prévue.
- Dans le cadre d'une création d'au moins 3 logements, un local pour **vélos** sera prévu dont la superficie sera au moins égale à 1.5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m².
- Les établissements d'enseignement secondaire ainsi que les établissements d'enseignement supérieur devront comporter une aire de stationnement pour les **vélos**.

Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE Ua 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.
- Une parcelle enclavée dans un cœur d'îlot doit être desservie par une servitude de passage sur une propriété riveraine d'une emprise minimale de 3,5 mètres, avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les appendices d'accès permettant la desserte d'un terrain situé en second rang, ou au-delà, devront présenter une largeur au moins égale à 3,5 mètres avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les voies ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'avoir une largeur de voie au moins égale à 8 mètres, si la voie est en double sens, avec une largeur de 5 mètres de chaussée, au minimum.
 - D'avoir une largeur de voie de 6 m 50 au minimum, si elle est en sens unique, avec une chaussée de 3 m 50 au minimum.
 - Par ailleurs en cas de création de voie de desserte en impasse, celle-ci devra permettre une manœuvre aisée pour tous véhicules
 - Quelles que soient les voies, elles devront toutes avoir au moins un trottoir d'une largeur de 1,40 m minimum, libre de tout obstacle.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de voies, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation de de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Dans tout projet futur, il sera tenu compte du mobilier urbain et de tout élément technique pouvant être présent sur le domaine public ou privé .
- Les règles de sécurité incendie devront être prises en compte et assurées.



ARTICLE Ua 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tous travaux de raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable ou en eau usée ou électrique, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits, à l'exception des Points incendie.

Eau potable

- Toute construction nouvelle qui implique une installation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif.

Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou aménagement, engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et artisanales liées aux activités économiques pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement, il devra être compatible avec le réseau d'assainissement public et la station d'épuration.

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera uniquement sur la parcelle et chaque propriétaire devra traiter les eaux sur son terrain. Une autorisation de rejet pourra éventuellement et exceptionnellement être demandée. Dans ce cas, un débit de fuite des eaux sera imposé conformément à la note de calcul et aux règles en vigueur d'assainissement.
- Dans le cadre des demandes de création de stationnement imperméabilisés et de toitures des bâtiments, une note de calcul précisera le volume des eaux recueillies. Le débit de fuite sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

Autres réseaux

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement les réseaux doivent être enterrés
- Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télécommunication ou de fibre optique devra être en souterrain lorsque cela est possible.

Règlement de la zone Ub



REGLEMENT DE LA ZONE Ub

La zone Ub correspond aux espaces urbains résidentiels développés dans une deuxième phase de développement avec une dominante de maisons individuelles.

la zone Ub comprend également les installations et constructions à vocation de loisirs et d'agrément se rattachant au fleuve.

Ce règlement doit également être complétée par les règlements des servitudes et particulièrement le PPRI de la vallée du Loing qui impacte le secteur de l'avenue de Lyon et toute la partie nord ouest de la ville en jonction de Saint Pierre-les-Nemours.

Certaines constructions sont identifiées au titre de leur valeur patrimoniale architecturale ou paysagère (cf. OAP Patrimoine).

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les caravanes, isolées ou non, habitées ou non ainsi que les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les maisons mobiles, y compris pour un stationnement de moins de trois mois.
- Les nouvelles constructions à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les nouvelles constructions à usage commerce de gros,.
- Les constructions à usage artisanat et commerce de détail, dont la surface de vente excède 250 m².
- Les « autres équipements recevant du public » dont la superficie excède 500 m² de surface plancher (au sein de la catégorie équipements d'intérêt collectif et services publics); Ces dispositions n'interdisent pas les autres sous destinations des équipements d'intérêt collectifs et services publics (cf. p 12), sans limites de surfaces de plancher..
- Les constructions à usage d'habitation au lieu-dit « Pierre le Sault »
- Les entreposages, stockages et éléments statiques provisoires de matériaux, conteneurs, palettes, bennes à déchets.
- Les caves et sous sols pour les nouvelles constructions dans les espaces situés en PPRI

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'extension ou l'adaptation des bâtiments à usage d'entrepôt, de commerce de gros ou industriel ne doit pas générer une surface plancher supérieure à 50 m², à l'exclusion des parcelles AB178, AB448 et AB439 et des berges du canal (domaine public).
- L'adaptation sans extension des constructions à usage industrielle, entrepôts et commerce de gros en lien avec l'activité portuaire.
- Les logements de fonctions (gardien) liée à l'activité, pour le lieu-dit « Pierre le Sault ».
- Dans les espaces situés en PPRI, les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions supérieures à 20m² d'emprise au sol devront situer le seuil de rez-de-chaussée au niveau des plus hautes eaux définies au PPRI majorée de 20 cm. Il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous sol.

- Pour les propriétés situées en PPRI, les modifications d'usage du bâti existant ou les extensions de bâti inférieures à 20 m² d'emprise au sol devront mettre en œuvre les dispositions suivantes dès lors qu'elles ne peuvent pas mettre en œuvre le dispositif prévu pour les nouvelles constructions :
 - L'existence de zone refuge (étage en duplex , mezzanine, ...) pour organiser la sauvegarde des personnes et des biens,
 - L'existence d'ouvertures permettant d'assurer le secours des personnes (possibilité d'échappement).
 - La mise en place de batardeaux ou barrières anti inondation ou autres dispositifs protecteurs aux portes et ouverture en RDC dès lors qu'elles se situent à un niveau inférieur à celle des PHEC + 20 cm
 - Interdiction d'usage à vocation habitation des sous sols et il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous sol.
- La zone Ub accueille les installations portuaires liées à l'exploitation du trafic fluvial, des marchandises et de leur stockage, sans possibilité d'extension par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU

ARTICLE Ub3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE Ub4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,5.
- L'ensemble des annexes (y compris les garages) ne doit pas constituer plus de 30% de l'emprise de la construction principale dans la limite de 50 m². Sont considérées comme des annexes les constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment constituant, un complément fonctionnel et ou de services (abris de jardins, remise, buchers, abris pour animaux, garages). Toute construction d'une superficie supérieure, même si elle est accessoire à la construction principale, ne sera pas considérée comme une annexe.

ARTICLE Ub5 - HAUTEURS

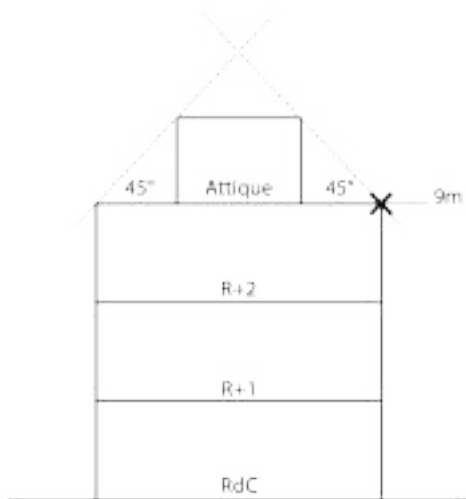
Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisations devront comporter une altimétrie rattachée à la côte NGF.



- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, par rapport au sol naturel (cote NGF au dépôt du permis), à la voie, et au niveau de la cote « PHEC » dans les zones concernées par l'application du PPRI.
 - ne doit pas excéder 9 mètres et R+2+un niveau de comble ou d'attique
- Si la construction est implantée à l'alignement et jusqu'à 5 mètres de celui-ci, la hauteur maximale sera de 9 mètres par rapport au seuil du trottoir situé au droit de la propriété.
- Si la construction est implantée au-delà de 5 mètres le calcul de la hauteur se fera sur la base du sol naturel.
- Pour les terrains en pente, l'altitude du terrain naturel retenue sera celle située dans l'axe de la future construction.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit qui peut être à une ou deux pentes et 5 mètres au faîtage.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur se comprend à l'égout du toit attique non compris. Le volume de l'attique sera situé dans le volume du schéma suivant, formant un angle de 45° entre l'égout et le faîtage de l'attique :



ARTICLE Ub6 - IMPLANTATIONS

Implantation par rapport aux voies :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres.
- Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée dans les cas suivants :
 - Reconstruction à surface de plancher équivalente après sinistre d'un bâtiment.
 - Réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
 - Extension ou construction d'annexes à un bâtiment principal déjà implanté sur la parcelle.
- Les annexes (y compris les garages) seront implantées en arrière de l'habitation ou de la construction principale, soit attenant à cette dernière où soit en limite séparatives, arrière ou latérale. Seuls les garages pourront s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale.

Rappel : Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également par anticipation par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager.

Implantation par rapport aux voies :

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter à plus de 5 mètres des cours d'eau. Toutefois, lorsqu'une construction est déjà implantée à moins de 5 mètres, un projet d'extension reste possible en alignement du recul existant sous condition de ne pas se rapprocher du cours d'eau et dans la limite de 3,5 mètres de recul par rapport à la berge du ru du Bignon.

Limites séparatives:

- Les constructions principales doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.
- Les annexes et garages non attenants à la construction principale pourront être implantés au fond des parcelles ou sur toutes autres limites séparatives.
- L'implantation en retrait ne devra pas être inférieure à 2 mètres sans vue et 4 m dans le cas d'une vue.
- Si l'implantation est en limite séparative aucune ouverture n'est autorisée autre que les jours de souffrance conformément au code civil
- L'implantation pourra être différente si une servitude de cour commune est établie préalablement à la demande d'autorisation. L'implantation respectera les minima imposés par la servitude.

Constructions sur un même terrain:

Dans l'ensemble de la zone, une distance de 4 m entre deux bâtiments non contigus pourra être imposée dans l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE U67 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. A ce titre, les pétitionnaires se reporteront utilement aux documents de l'annexe 6 et notamment aux recommandations pour mener à bien sa demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

Toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions comporteront une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur les pignons.
 - Les toitures terrasses sont autorisées en attique
- Les toitures pourront avoir jusqu'à 4 pans avec des croupes uniquement dans le cas de constructions à gabarit important ou d'architecture particulière.
- Pour les constructions et annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur au faîtage, il pourra être autorisé une toiture à un versant dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.
- Dans le cas d'impossibilité technique ou esthétique de réaliser les toitures avec des pentes de 35° et 45°, une autre conception pourra être envisagée.
 - Les toitures terrasses (autres que celles autorisées en attique) sont autorisées pour partie et dans certaines **proportions** sous conditions qu'elles soient intégrées au volume global de la



construction et dans leur environnement et seront végétalisées à 50% de préférence. Les brises vues en terrasses et toitures terrasses donnant sur fonds voisins sont obligatoires. Les matériaux en plastique ou en canisse sont interdits.

- L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes à croupe ou à fronton, soit par des châssis de toit de type à encastrer, à dominante verticale et dont la surface n'excèdera pas 1 m² par unité.
- La largeur des lucarnes n'excèdera pas 1,40 mètre pieds droits compris.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles plates de terre cuite vieilles 70/80 au m² en zone ABF ou d'ardoises naturelles. Le nombre de tuiles pourra être de 22 au m² pour les autres zones hors zone ABF.
- Le zinc sera autorisé pour les toitures à faibles pentes comme le bac acier laqué.
- Les imitations de matériaux et les couvertures en tôles ondulées, en polyuréthane, en shingle, sont interdites.
- Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité.
- Les fenêtres de toit doivent respecter un faible pourcentage de la superficie de la toiture et les caissons sont interdits.

Parements

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.).
- Les imitations de matériaux tels que le faux bois, la fausse brique ou fausse pierre sont interdites.
- Tout pastiche d'une architecture extérieure à la région est interdit.
- Les façades des bâtiments recevront selon la palette de couleur (cf. annexes) :
 - soit un enduit au mortier de chaux et sable,
 - soit un enduit plâtre et chaux,
 - soit un traitement peinture microporeuse, dont les teintes seront sable ou ton pierre plus ou moins ocré,
 - soit un parement de bois autoclavé ou l'azuré.
- A l'occasion d'un ravalement de façade, tout élément d'architecture ancien doit être conservé, mis en valeur et le cas échéant restauré.
- Les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et dans le cas d'architecture contemporaine particulièrement intégré.
- Les façades en aluminium laqué sont autorisées pour les commerces.

Menuiseries extérieures

- Dans tous les cas de double vitrage, les petits bois divisant les grands vitrages en carreaux devront être en applique sur la vitre en zone ABF.
- Les volets seront en bois ou en aluminium :
 - plein (sans écharpes),
 - persienné (à lames), mi-persienné,
 - les coffres des volets roulants devront être installés soit à l'intérieur des constructions, soit intégrés au châssis sans débords en tableau.
- Les menuiseries extérieures qui seront composées de matériaux répondant aux normes environnementales peuvent être peintes dans l'une des couleurs ci-après :
 - gris clair, blanc cassé, vert foncé, marron foncé, gris bleu, gris vert, beige, ivoire, sang de bœuf...

- La taille des ouvertures doit être adaptée aux ouvertures existantes et dans l'alignement des ouvertures existantes voisines.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Dans le cas d'opération d'ensemble comme le « Domaine du Loing » aucune clôture ne sera autorisée sur la rue.

Les clôtures sur rue seront composées :

- Soit de murs maçonnés pleins de 1,80 mètre de hauteur maximale couronnés,
- soit d'un soubassement maçonné surmonté de grilles à simple barreaudage vertical.

Cette règle ne s'applique pas en zone affectée par le PPRI, où les murs sont interdits.

- Les clôtures entre propriétés par des grillages sont autorisées avec une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les portails seront en bois, pleins ou à claire voie, leur partie haute étant horizontale, ou métalliques avec ou sans festonnage.
- Les ferronneries seront peintes en noir cassé ou vert foncé.
- La hauteur des clôtures devra s'harmoniser avec celle des clôtures ou constructions avoisinantes et ne pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.
- L'utilisation de bâche, de canisses ou de matériaux en plastique est interdite.

Divers

- Dans les opérations d'ensemble, il sera réservé un emplacement adapté, aisément accessible et couvert pour le stockage des ordures ménagères. Les ossatures bois sont autorisées. Celui-ci sera placé en bord de voies publiques et privées.
- Les paraboles posées en toiture ou en façade, visibles du domaine public sont interdites.
- Les climatiseurs doivent être intégrés à la façade au niveau de leur emplacement et doivent être habillés par une structure qui cache la machinerie extérieure, non visible du domaine public.
- Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.
- Les couleurs utilisées doivent respecter la palette de couleurs présentée en annexe du règlement.

ARTICLE Ub8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même type et en nombre équivalent.
- 50 % de la surface non bâtie devra être réservée à des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables destinés à recevoir des espaces verts ou des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales, à l'exception des équipements d'intérêts généraux situés hors PPRI.
- Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie qui y est affectée.



ARTICLE Ub9 - PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non règlementé

ARTICLE Ub10 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Lorsqu'il est fait application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*cf. paragraphe sur les Dispositions générales*) les parkings doivent être situés à moins de 300 m.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Une surface moyenne de 12,5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.
- Les places commandées (une derrière l'autre sans possibilité de dégagement autonome pour la voiture à l'arrière) sont interdites
- Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte de la surface plancher et/ou de la totalité des logements réalisés sur l'unité foncière. Le demandeur devra préciser le nombre de stationnements par logements existants à la date de la demande.
- Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte des logements réalisés sur l'unité foncière.
 - Pour les constructions à usage d'habitat individuel ou collectif :
 - ✓ **En collectif :** 1 place de stationnement par logement et 1 place pour les visiteurs pour 3 logements directement accessibles depuis la voie.
 - ✓ **Pour les logements sociaux :** 1 place de stationnement par logement.
 - ✓ **En individuel :** 2 places de stationnement par logement dont une couverte et 1 place « visiteur » par tranche de 3 logements dans les opérations d'ensembles directement accessible sur une voie et située sur le terrain de l'opération.
 - ✓ Pour les logements situés à moins de **500 m de la gare de Nemours**, cette distance étant mesurée depuis la porte sur voie publique à la gare en suivant le réseau de voirie praticable à pied, le nombre de place de stationnement exigible ne pourra dépasser 1 place par logement quelque soit la surface plancher développée.
 - ✓ **Dans le cadre d'une réhabilitation de logement existant** (y compris en changement de destination): 1 place de stationnement par logement de 1 à 5 logements créés avec maintien des règles pour le logement existant et 1,5 place de stationnement par logement au-delà de 5 logements.

Cette obligation s'applique également aux aménagements des constructions existantes si leur affectation est changée ou, dans le cas d'habitation, si le nombre de logements est augmenté.

En cas de changement de destination des locaux ou d'agrandissement il sera exigé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins nouveaux générés calculé selon les normes du PLU.
 - Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés :
 - ✓ Il sera créé 1 place pour 55 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place.
 - Pour les établissements commerciaux :
 - ✓ Pour une surface de vente au-delà de 100 m², il sera créé 2 places par tranche de 25 m² commencés supplémentaires.

- Pour les cinémas, salles de spectacles et établissements de santé :
 - ✓ Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un **emplacement au moins par tranche de surface de plancher de 20m²** de construction. De plus, cette règle doit être compatible avec les dispositions suivantes :
 - ✓ **Pour les cinémas** : 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.111-20 du Code de l'urbanisme,
 - ✓ **Pour une salle de spectacles** : 1 place de stationnement pour 5 personnes assises.
 - ✓ **Pour un établissement de santé** : 1 place de stationnement pour 5 chambres

- Pour les autres équipements recevant du public :
 - ✓ 1 place pour 10 m² de la surface plancher des espaces destinés à recevoir du public.

- Pour tout changement d'affectation/destination amenant à la création de logement,
 - ✓ Aucune obligation pour la création de 1 logement dans la limite de 150m² de surface plancher
 - ✓ Au delà de 150 m² de surface plancher pour le premier logement et pour tout logement supplémentaire, les dispositions pour les nouvelles constructions s'appliquent

- Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Des emplacements de stationnement pour vélos devront être prévus.

- Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m² de surface plancher, une aire de stationnement couverte pour **vélos** sera prévue.
- Dans le cadre d'une création d'au moins 3 logements, un local pour **vélos** sera prévu dont la superficie sera au moins égale à 1.5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m².
- Les établissements d'enseignement secondaire ainsi que les établissements d'enseignement supérieur devront comporter une aire de stationnement pour les **vélos**.



Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE Ub 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.
- Une parcelle enclavée dans un cœur d'îlot doit être desservie par une servitude de passage sur une propriété riveraine d'une emprise minimale de 3,5 mètres, avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les appendices d'accès permettant la desserte d'un terrain situé en second rang, ou au-delà, devront présenter une largeur au moins égale à 3,5 mètres avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les voies ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'avoir une largeur de voie au moins égale à 8 mètres, si la voie est en double sens, avec une largeur de 5 mètres de chaussée, au minimum.
 - D'avoir une largeur de voie de 6 m 50 au minimum, si elle est en sens unique, avec une chaussée de 3 m 50 au minimum.
 - Par ailleurs en cas de création de voie de desserte en impasse, celle-ci devra permettre une manœuvre aisée pour tous véhicules
 - Quelles que soient les voies, elles devront toutes avoir au moins un trottoir d'une largeur de 1,40 m minimum, libre de tout obstacle.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de voies, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation de de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Dans tout projet futur, il sera tenu compte du mobilier urbain et de tout élément technique pouvant être présent sur le domaine public ou privé .
- Les règles de sécurité incendie devront être prises en compte et assurées.

ARTICLE Ub 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tous travaux de raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable ou en eau usée ou électrique, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdit, à l'exception des Points incendie.

Eau potable

- Toute construction nouvelle qui implique une installation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif.

Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou aménagement, engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et artisanales liées aux activités économiques pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement, il devra être compatible avec le réseau d'assainissement public et la station d'épuration.
- Les rejets de polluants sont interdits

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera uniquement sur la parcelle et chaque propriétaire devra traiter les eaux sur son terrain. Une autorisation de rejet pourra éventuellement et exceptionnellement être demandée. Dans ce cas, un débit de fuite des eaux sera imposé conformément à la note de calcul et aux règles en vigueur d'assainissement.
- Dans le cadre des demandes de création de stationnement imperméabilisés et de toitures des bâtiment, une note de calcul précisera le volume des eaux recueillis. Le débit de fuite sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

Autres réseaux

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement les réseaux doivent être enterrés
- Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télécommunication ou de fibre optique devra être souterrain lorsque cela est possible.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergies doivent être étendus et/ou renforcés.



Règlement de la zone Uc



REGLEMENT DE LA ZONE Uc

La zone Uc correspond à un espace urbain mixte développé sous forme de logements collectifs et commerces. Deux quartiers sont concernés, Beauregard et Mont Saint Martin qui fait l'objet d'un PRU.

Le secteur correspondant au Mont Saint Martin est entièrement inclus dans une OAP qui traduit les objectifs du PRU en cours de finalisation et avec laquelle les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

La lecture de ce règlement doit également être complétée par celle des règlements des servitudes.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE Uc1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les caravanes, isolées ou non, habitées ou non, ainsi que les Habitations Légères de Loisirs et les maisons mobiles, y compris pour un stationnement de moins de trois mois.
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les constructions à usage commerce de gros.
- Les constructions à usage artisanal et commerce de détail dont la surface de vente excède 1500 m².
- Les « autres équipements recevant du public » dont la superficie excède 500 m² de surface plancher (au sein de la catégorie équipements d'intérêt collectif et services publics); Ces dispositions n'interdisent pas les autres sous destinations des équipements d'intérêt collectifs et services publics (cf. p 13 les différentes destinations), sans limites de surfaces de plancher..

ARTICLE Uc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussement de sols en bordure de l'autoroute A6 respectent une marge de recul suffisante et leur hauteur est limitée à celle de la clôture du domaine public autoroutier. Les règles concernant les affouillement et exhaussement ne s'appliquent pas au domaine autoroutier

ARTICLE Uc3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Les commerces ne peuvent changer de destination.
- Dans le cadre d'opération de renouvellement urbain impliquant la destruction de l'immeuble avec un commerce en pied d'immeuble, une surface commerciale de taille au moins équivalente devra être affectée en rez-de-chaussée.

ARTICLE Uc4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,5.

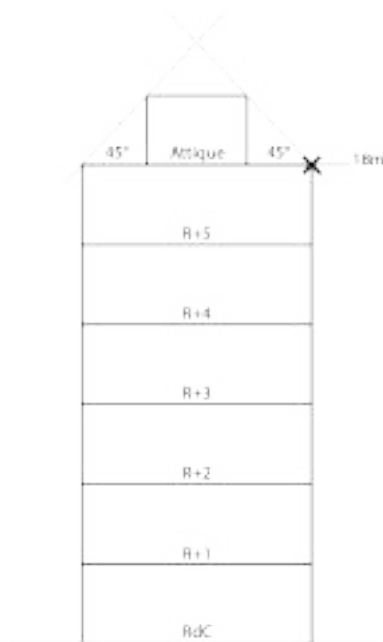
ARTICLE Uc5 - HAUTEURS

Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisations d'urbanisme devront comporter une altimétrie rattachée à la côte NGF.

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, par rapport au sol naturel (cote NGF au dépôt du permis), à la voie, et au niveau de la cote « PHEC » dans les zones concernées par l'application du PPRI ne doit pas excéder 18 mètres et R+5.
- Si la construction est implantée à l'alignement et jusqu'à 5 mètres de celui-ci, la hauteur maximale sera calculée par rapport au seuil du trottoir situé au droit de la propriété.
- Si la construction est implantée au-delà de 5 mètres le calcul de la hauteur se fera sur la base du sol naturel.
- Pour les terrains en pente, l'altitude du terrain naturel retenue sera celle située dans l'axe de la future construction.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit qui peut être à une ou deux pentes et 5 mètres au faîtage.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur se comprend à l'égout du toit attique non compris. Le volume de l'attique sera situé dans le volume du schéma suivant, formant un angle de 45° entre l'égout et le faîtage de l'attique :



ARTICLE Uc6 - IMPLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Uc7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. A ce titre, les pétitionnaires se reporteront utilement aux documents de l'annexe 6 et notamment aux recommandations pour mener à bien sa demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

Toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Le zinc sera autorisé pour les toitures à faibles pentes comme le bac acier laqué.
- Les imitations de matériaux et les couvertures en tôles ondulées, en polyuréthane, en shingle, sont interdites.

Parements

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.).
- Les façades en aluminium laqué sont autorisées pour les commerces.

Menuiseries extérieures

- Les coffres des volets roulants devront être installés à l'intérieur des constructions, soit intégrés au châssis sans débords en tableau.
- La taille des ouvertures doit être adaptée aux ouvertures existantes et dans l'alignement des ouvertures existantes voisines.

Clôtures

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

- Les clôtures sur rue seront composées de murs maçonnés avec un soubassement maçonné surmonté de grilles à simple barreaudage vertical,
- La hauteur des clôtures devra s'harmoniser avec celle des clôtures ou constructions avoisinantes.
- L'utilisation de bâche ou de matériaux en plastique est interdite.

Divers

- Dans les opérations d'ensemble, il sera réservé un emplacement adapté, aisément accessible depuis la voie publique et couvert pour le stockage des ordures ménagères (colonnes enterrées). Les ossatures bois sont autorisées. Celui-ci sera placé en bord de voies publiques et privées.
- Les paraboles posées en toiture ou en façade, visibles du domaine public sont interdites.
- Les climatiseurs doivent être intégrés à la façade au niveau de leur emplacement et doivent être habillées par une structure qui cache la machinerie extérieure, non visible du domaine public.

- Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.
- Les couleurs utilisées doivent respecter la palette de couleurs présentée en annexe du règlement.
- Les ouvrages techniques (gainés de ventilation, extracteurs) doivent être intégrés dans les volumes de la construction.

ARTICLE Uc8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

- 30 % de la surface non bâtie devra être réservée à des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables destinés à recevoir des espaces verts.

ARTICLE Uc9 - PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le raccordement à la chaufferie bois (biomasse) est possible pour les opérations nouvelles de construction.

ARTICLE Uc10 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Lorsqu'il est fait application de l'article L151-33 du CU (cf. dispositions générales) les parkings doivent être situés à moins de 300 m.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Une surface moyenne de 12,5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.
- Les places commandées (une derrière l'autre sans possibilité de dégagement autonome pour la voiture à l'arrière) sont interdites
- Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte de la surface plancher et/ou de la totalité des logements réalisés sur l'unité foncière. Le demandeur devra préciser le nombre de stationnements par logements existants à la date de la demande.
 - Pour les constructions à usage d'habitat :
 - ✓ 1 place pour chaque logement
 - Pour les établissements de santé :
 - ✓ Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de 20m² de construction. De plus, cette règle doit être compatible avec les dispositions suivantes :
 - ✓ Pour les cinémas : 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.111-20 du Code de l'urbanisme,
 - ✓ Pour une salle de spectacles : 1 place de stationnement pour 5 personnes assises
 - ✓ Pour un établissement de santé : 1 place de stationnement pour 5 chambres
 - Pour les autres équipements recevant du public :
 - ✓ 1 place pour 10 m² de la surface plancher des espaces destinés à recevoir du public.
- En cas de changement de destination des locaux ou d'agrandissement il sera exigé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins nouveaux générés calculé selon les normes du PLU.



- Dans le cadre d'une **réhabilitation entraînant** la création de logements, dans le bâti existant, y compris avec changement de destination, il sera prévu 1 place de stationnement par logement.
- Cette obligation s'applique également aux aménagements des constructions existantes si leur affectation est changée ou, dans le cas d'habitation, si le nombre de logements est augmenté.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces et activités de services (sauf les cinémas), pour les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, et les locaux des administrations publiques et assimilées.
 - Pour tout changement d'affectation/destination amenant à la création de logement,
 - ✓ Il ne sera pas demandé d'emplacement de stationnement, par tranche de 150m² de surface de plancher, des locaux existants, sans création de logements supplémentaires. Au-delà, une aire de stationnement sera demandée par tranche de 80m² de surface de plancher.
 - ✓ Dans le cas de création de logements supplémentaires dans de l'habitation existante, il sera demandé une place par logement créé.

Des emplacements de stationnement pour vélos devront être prévus.

- Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m² de surface plancher, une aire de stationnement couverte pour **vélos** sera prévue.
- Dans le cadre d'une création d'au moins 3 logements, un local pour **vélos** sera prévu dont la superficie sera au moins égale à 1.5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m².
- Les établissements d'enseignement secondaire ainsi que les établissements d'enseignement supérieur devront comporter une aire de stationnement pour les **vélos**.

Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE U_c 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.
- Une parcelle enclavée dans un cœur d'îlot doit être desservie par une servitude de passage sur une propriété riveraine d'une emprise minimale de 3,5 mètres, avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les appendices d'accès permettant la desserte d'un terrain situé en second rang, ou au-delà, devront présenter une largeur au moins égale à 3,5 mètres avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les voies ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'avoir une largeur de voie au moins égale à 8 mètres, si la voie est en double sens, avec une largeur de 5 mètres de chaussée, au minimum.
 - D'avoir une largeur de voie de 6 m 50 au minimum, si elle est en sens unique, avec une chaussée de 3 m 50 au minimum.
 - Par ailleurs en cas de création de voie de desserte en impasse, celle-ci devra permettre une manœuvre aisée pour tous véhicules
 - Quelles que soient les voies, elles devront toutes avoir au moins un trottoir d'une largeur de 1,40 m minimum, libre de tout obstacle.

- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de voies, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation de de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Dans tout projet futur, il sera tenu compte du mobilier urbain et de tout élément technique pouvant être présent sur le domaine public ou privé .
- Les règles de sécurité incendie devront être prises en compte et assurées.

ARTICLE Uc 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tous travaux de raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable ou en eau usée ou électrique, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdit, à l'exception des Points incendie.

Eau potable

- Toute construction nouvelle qui implique une installation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif.

Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou aménagement, engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et artisanales liées aux activités économiques pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement, il devra être compatible avec le réseau d'assainissement public et la station d'épuration.

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera uniquement sur la parcelle et chaque propriétaire devra traiter les eaux sur son terrain. Une autorisation de rejet pourra éventuellement et exceptionnellement être demandée. Dans ce cas, un débit de fuite des eaux sera imposé conformément à la note de calcul et aux règles en vigueur d'assainissement.
- Dans le cadre des demandes de création de stationnement imperméabilisés et de toitures des bâtiment, une note de calcul précisera le volume des eaux recueillis. Le débit de fuite sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

Autres réseaux

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement les réseaux doivent être enterrés
- Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télécommunication ou de fibre optique devra être souterrain lorsque cela est possible.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergies doivent être étendus et/ou renforcés.



Règlement de la zone Ud



REGLEMENT DE LA ZONE Ud

La zone Ud correspond à une zone mixte à Nemours caractérisée par des gabarits collectifs moins importants que la zone UC et associés parfois à des activités.

Ces secteurs concernent un îlot situé avenue de Lyon en entrée de Ville et le secteur mixte situé entre le cimetière, le secteur d'activités du Rocher vert, l'avenue De Gaulle et Kennedy.

Le secteur de l'avenue de Lyon est concerné par une OAP avec laquelle les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes dont le PPRI de la Vallée du Loing pour l'avenue de Lyon.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE Ud1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les caravanes, isolées ou non, habitées ou non, ainsi que les Habitations Légères de Loisirs et les maisons mobiles, y compris pour un stationnement de moins de trois mois.
- Les nouvelles constructions à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les constructions à usage commerce de gros et de cinéma ainsi que les salles de spectacle.
- Les constructions à usage d'activités artisanales et de commerce de détail dont la surface de vente excède 1500 m².
- Les « autres équipements recevant du public » dont la superficie excède 500 m² de surface plancher (au sein de la catégorie équipements d'intérêt collectif et services publics). Ces dispositions n'interdisent pas les autres sous-destinations des équipements d'intérêt collectifs et services publics (cf. p13), sans limites de surfaces de plancher.
- Les caves et sous sols pour les nouvelles constructions dans les espaces situés en PPRI.

ARTICLE Ud2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'extension ou l'adaptation des bâtiments à usage d'entrepôt, de commerce de gros ou industriel ne doit pas générer une surface plancher supérieure à 50 m².
- Dans les espaces situés en PPRI, les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions supérieures à 20m² d'emprise au sol devront situer le seuil de rez-de-chaussée au niveau des plus hautes eaux définies au PPRI majorée de 20 cm. Il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous sol.
- Pour les propriétés situées en PPRI, les modifications d'usage du bâti existant ou les extensions de bâti inférieures à 20 m² de surface plancher devront mettre en œuvre les dispositions suivantes dès lors qu'elles ne peuvent pas mettre en œuvre le dispositif prévu pour les nouvelles constructions :
 - L'existence de zone refuge (étage en duplex , mezzanine, ...) pour organiser la sauvegarde des personnes et des biens,
 - L'existence d'ouvertures permettant d'assurer le secours des personnes (possibilité d'échappement).

- La mise en place de batardeaux ou barrières anti inondation ou autres dispositifs protecteurs aux portes et ouverture en RDC dès lors qu'elles se situent à un niveau inférieur à celle des PHEC + 20 cm
- Interdiction d'usage à vocation habitation des sous sols et il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous sol.

ARTICLE Ud3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sur l'ensemble du secteur situé le long de l'avenue de Lyon, les bâtiments devront comporter des espaces commerciaux en rez-de-chaussée et/ou des bureaux et des logements en étage.

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE Ud4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,7.

ARTICLE Ud5 - HAUTEURS

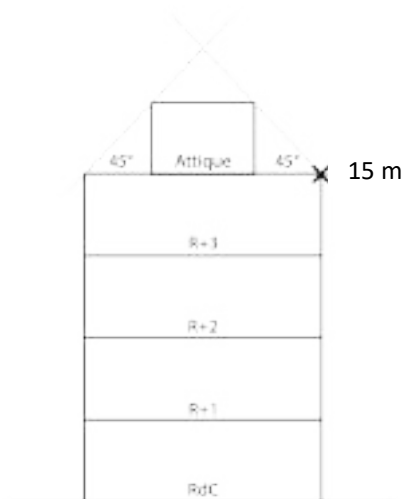
Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisations d'urbanisme devront comporter une altimétrie rattachée à la côte NGF.

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, par rapport au sol naturel (cote NGF au dépôt du permis), à la voie, et au niveau de la cote « PHEC » dans les zones concernées par l'application du PPRI.
 - ne doit pas excéder 15 mètres et R+3+ attique, ou R+4+ attique en cas de bonification RT2020
- Pour les terrains en pente, l'altitude du terrain naturel retenue sera celle située dans l'axe de la future construction.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.



Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur se comprend à l'égout du toit attique non compris. Le volume de l'attique sera situé dans le volume du schéma suivant, formant un angle de 45° entre l'égout et le faîtage de l'attique :



ARTICLE Ud6 - IMPLANTATIONS

Implantation par rapport aux voies :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 mètres à l'exception du secteur Ud de l'avenue de Lyon pour laquelle les dispositions de l'OAP s'appliquent.
- Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée dans les cas suivants :
 - Reconstruction à surface de plancher équivalente après sinistre d'un bâtiment.
 - Réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
 - Extension ou construction d'annexes à un bâtiment principal déjà implanté sur la parcelle.
- Les annexes (y compris les garages » seront implantées :
 - soit attenantes à l'habitation ou à la construction principale
 - soit en arrière de l'habitation ou de la construction principale

Rappel : Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également par anticipation par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager.

Limites séparatives:

- L'implantation devra se faire au minimum à 6 mètres des limites séparatives.

Constructions sur un même terrain:

Dans l'ensemble de la zone, une distance minimum de 4 m entre deux bâtiments non contigus pourra être imposée dans l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE Ud7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. A ce titre, les pétitionnaires se reporteront utilement aux documents de l'annexe 6 et notamment aux recommandations pour mener à bien sa demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

Toitures

- Les combles, attiques et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions avec une attique présentant un retrait d'au moins 1 m au droit de la façade.
- Les toitures à pente seront recouvertes de tuiles plates de terre cuite vieilles 70/80 au m² en zone ABF ou d'ardoises naturelles. Le nombre de tuiles pourra être de 22 au m² pour les autres zones hors zone ABF.
- Le zinc sera autorisé pour les toitures à faibles pentes comme le bac acier laqué.
- Les imitations de matériaux et les couvertures en tôles ondulées, en polyuréthane, en shingle, sont interdites.

Parements

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.).
- Les façades en aluminium laqué sont autorisées pour les commerces.

Menuiseries extérieures

- Les coffres des volets roulants devront être installés à l'intérieur des constructions, soit intégrés au châssis sans débords en tableau.
- La taille des ouvertures doit être adaptée aux ouvertures existantes et dans l'alignement des ouvertures existantes voisines.

Clôtures

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

- Les clôtures sur rue seront composées de murs maçonnés avec un soubassement maçonné surmonté de grilles à simple barreaudage vertical,
- La hauteur des clôtures devra s'harmoniser avec celle des clôtures ou constructions avoisinantes.
- L'utilisation de bâche ou de matériaux en plastique est interdite.

Divers

- Dans les opérations d'ensemble, il sera réservé un emplacement adapté, aisément accessible et couvert pour le stockage des ordures ménagères. Les ossatures bois sont autorisées. Celui-ci sera placé en bord de voies publiques et privées.
- Les paraboles posées en toiture ou en façade, visibles du domaine public sont interdites.
- Les climatiseurs doivent être intégrés à la façade au niveau de leur emplacement et doivent être habillés par une structure qui cache la machinerie extérieure, non visible du domaine public.
- Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.
- Les couleurs utilisées doivent respecter la palette de couleurs présentée en annexe du règlement.

ARTICLE Ud8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

- 10 % de la surface non bâtie devra être réservée à des espaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables destinés à recevoir des espaces verts.



- Ce calcul peut réintégrer des surfaces affectées soit à la végétalisation des toitures soit à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.
- Les espaces de stationnement en evergreen ou revêtement permettant l'infiltration des eaux sont également pris en compte dans ce calcul.
- Les espaces éco-aménageables devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie qui y est affectée.

ARTICLE Ud9 - PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Dans le secteurs d'OAP situé avenue de Lyon, les constructions respectant la RT 2020 pourront bénéficier d'une hauteur supplémentaire de 3 m correspondant à un niveau.

ARTICLE Ud10 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Lorsqu'il est fait application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme (*cf. Paragraphe sur les dispositions générales*), les parkings doivent être situés à moins de 300 mètres.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Une surface moyenne de 12,5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.
- Les places commandées (une derrière l'autre sans possibilité de dégagement autonome pour la voiture à l'arrière) sont interdites
- Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte de la surface plancher et/ou de la totalité des logements réalisés sur l'unité foncière. Le demandeur devra préciser le nombre de stationnements par logements existants à la date de la demande.
- Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte des logements réalisés sur l'unité foncière.
 - Pour les constructions à usage
 - d'habitat individuel ou collectif :
 - ✓ **En collectif :** 1 place de stationnement par logement et 1 place pour les visiteurs pour 3 logements directement accessibles depuis la voie.
 - ✓ **Pour les logements sociaux :** 1 place de stationnement par logement.
 - ✓ **En individuel :** 2 places de stationnement par logement dont une couverte et 1 place « visiteur » par tranche de 3 logements dans les opérations d'ensembles directement accessible sur une voie et située sur le terrain de l'opération.
 - ✓ Dans le cadre **d'une réhabilitation de** logement existant (y compris en changement de destination): 1 place de stationnement par logement de 1 à 5 logements créés avec maintien des règles pour le logement existant et 1,5 place de stationnement par logement au-delà de 5 logements.
 - Dans le cadre d'une réhabilitation entraînant la création de logements, dans le bâti existant, y compris avec changement de destination, les dispositions s'appliquant aux constructions nouvelles s'appliquent.
 - Cette obligation s'applique également aux aménagements des constructions existantes si leur affectation est changée ou, dans le cas d'habitation, si le nombre de logements est augmenté.

- En cas de changement de destination des locaux ou d'agrandissement il sera exigé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins nouveaux générés calculé selon les normes du PLU.
- Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés :
 - ✓ Il sera créé 1 place pour 55 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place.
- Pour les établissements commerciaux :
 - ✓ Pour une **surface de vente au-delà de 100 m²**, il sera créé 2 places par tranche de 25 m² commencés supplémentaires.
 - ✓ Pour le secteur de l'avenue de Lyon, il sera créé 2 place par tranche par 25 m² de surface de vente, moins 80% des places nécessaires aux logements situés en étage si les stationnements sont mutualisés.
- Pour les établissements de santé :
 - ✓ Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de 20m² de construction. De plus, cette règle doit être compatible avec les dispositions suivantes :
 - ✓ 1 place de stationnement pour 5 chambres pour un établissement de santé
- Pour les autres équipements recevant du public :
 - ✓ 1 place pour 10 m² de la surface plancher des espaces destinés à recevoir du public.
- Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Pour tout changement d'affectation/destination amenant à la création de logement,
 - ✓ Il ne sera pas demandé d'emplacement de stationnement, par tranche de 150m² de surface de plancher, des locaux existants, sans création de logements supplémentaires. Au-delà, une aire de stationnement sera demandée par tranche de 80m² de surface de plancher.
 - ✓ Dans le cas de création de logements supplémentaires dans de l'habitation existante, il sera demandé une place par logement créé.

Des emplacements de stationnement pour vélos devront être prévus.

- Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m² de surface plancher, une aire de stationnement couverte pour **vélos** sera prévue.
- Dans le cadre d'une création d'au moins 3 logements, un local pour **vélos** sera prévu dont la superficie sera au moins égale à 1.5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m².
- Les établissements d'enseignement secondaire ainsi que les établissements d'enseignement supérieur devront comporter une aire de stationnement pour les **vélos**.



Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE Ud 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les conditions de desserte de la zone Ud :

- Sont gérées par l'OAP « Avenue de Lyon » d'une part,
- Devront être proportionnées aux destinations et fonctionnalités futures, avec l'accord du gestionnaire de voirie le cas échéant.
- Les règles de sécurité incendie doivent être prise en compte et assumées

ARTICLE Ud 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tous travaux de raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable ou en eau usée ou électrique, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdit, à l'exception des Points incendie.

Eau potable

- Toute construction nouvelle qui implique une installation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif.

Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou aménagement, engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles et artisanales liées aux activités économiques pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement, il devra être compatible avec le réseau d'assainissement public et la station d'épuration.

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera uniquement sur la parcelle et chaque propriétaire devra traiter les eaux sur son terrain. Une autorisation de rejet pourra éventuellement et exceptionnellement être demandée. Dans ce cas, un débit de fuite des eaux sera imposé conformément à la note de calcul et aux règles en vigueur d'assainissement.
- Dans le cadre des demandes de création de stationnement imperméabilisés et de toitures des bâtiment, une note de calcul précisera le volume des eaux recueillis. Le débit de fuite sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

Autres réseaux

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement les réseaux doivent être enterrés.
- Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télécommunication ou de fibre optique devra être en souterrain lorsque cela est possible.



Règlement de la zone Ui

REGLEMENT DE LA ZONE Ui

La zone Ui correspond aux zones d'activités de Nemours pouvant intégrer des activités commerciales, industrielles ou artisanales. Elle est divisée en 3 sous-secteurs :

- ✓ Un sous-secteur **Uia** mixte (dont artisanat, commerce lié à l'artisanat, services),
- ✓ Un sous-secteur **Uib** à vocation dominante activités secondaire (industrie, entrepôts, logistique),
- ✓ Un sous-secteur **Uic** à vocation dominante commerciale.

Ces espaces correspondent au quartier des Hauteurs du Loing aménagé dans le cadre d'une ZAC et au quartier de la ZAIN du Rocher vert.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les caravanes, isolées, habitées ou non, ainsi que les Habitations Légères de Loisirs et les maisons mobiles.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage « Équipements d'intérêt collectif et services publics »
 - à l'exception de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en Uib et des salles d'art et de spectacles en Uib et Uic
- En zone Uia, les constructions à usage d'entrepôt
- En zone Uib, les nouvelles constructions à usage artisanat et commerce de détail
- En zone Uic, les constructions à usage de commerce de gros
- En zone Uia et Uib, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que les ouvrages de transport d'électricité HTB, sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE Ui2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- En zone Uib, l'extension ou l'adaptation des bâtiments à usage artisanal et de commerce de détail, sous réserve qu'elles ne génèrent pas la création d'une surface plancher supérieure à 100 m².
- En zones Uia et Uib, les habitations sont admises à condition de servir exclusivement aux besoins de gardiennage lié à un enjeu de sécurité, et dans la limite de 70 m².
- Les affouillements et exhaussement de sols en bordure de l'autoroute A6 respectent une marge de recul suffisante et leur hauteur est limitée à celle de la clôture du domaine public autoroutier. Les règles concernant les affouillement et exhaussement ne s'appliquent pas au domaine autoroutier

ARTICLE Ui3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE



Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE U*i*4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,6

ARTICLE U*i*5 - HAUTEURS

- 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, sauf indication contraire
- En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- La hauteur maximale est fixée à 15 m
 - à l'exception de la bande de 15 m à compter de l'emprise publique de la rue des hauteurs du Loing ou la hauteur est limitée à 11 m.
 - à l'exception, du secteur situé dans un rayon de 150 m autour du Rond-point du Bois Minard, où la hauteur est limitée à 7 m
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de la zone, sous-secteur compris.

ARTICLE U*i*6 - IMPLANTATIONS

Implantation par rapport aux voies :

- Les constructions bordant l'autoroute doivent être implantées à une distance minimale correspondant à l'alignement créé par les autres bâtiments situés dans la ligne parallèle à l'autoroute sans pouvoir être inférieure à 25 m de l'emprise publique.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à.
 - 7 mètres par rapport à la limite foncière de l'emprise du Boulevard de Lattre de Tassigny
 - 7 mètres par rapport à la limite foncière de l'emprise de la RD 240 et de la RD 40.
 - 7 mètres par rapport aux limites foncières des ronds-points
 - 5 mètres par rapport à la limite foncière des autres voies (dont la rue des Hauteurs du Loing)., dont la rue Mazes, sauf pour la placette de retournement où 7 mètres sont requis
 - 7 mètres de retrait par rapport à la route de Moret (Ulc)
 - 7 mètres de retrait par rapport à l'Avenue du Général de Gaulle, et dans l'alignement des bâtiments riverains (Ulc)
 - 6 mètres par rapport aux voies et dans l'alignement des bâtiments riverains (UIb)
- Les constructions doivent s'implanter à 50 mètres minimum de l'axe de l'autoroute A6
- Ces marges de reculement pourront être réduites pour l'implantation des postes de transformation électrique, pavillons de gardiennage et locaux sociaux.

Limites séparatives :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété :
 - 4 m pour les constructions dont la hauteur de façade est inférieure à 8 mètres.
 - 5 m pour les constructions dont la hauteur de façade est supérieure à 8 mètres.
 - 10 m si la limite séparative borde une emprise destinée à recevoir de l'habitation, en zone Uia.

Constructions sur un même terrain :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété devra respecter les normes des règles de sécurité et de protection contre les incendies.

Dans l'ensemble de la zone, une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments non contigus pourra être imposée dans l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE U17 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère du site, du paysage naturel ou urbain ainsi qu'aux perspectives.
- Les installations techniques, comme les transformateurs électriques, pourront, dans la mesure du possible, être incorporées dans l'architecture générale du bâtiment.
- Les panneaux solaires non intégrés aux toitures sont autorisés sous conditions particulières d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les cheminées, ventilations et autres équipements en toitures doivent faire l'objet d'une intégration de qualité.
- Les annexes ne peuvent être autorisées que pour des impératifs techniques et devront faire l'objet d'une intégration explicitée dans les documents présentés pour le permis de construire

Volumétrie et parements

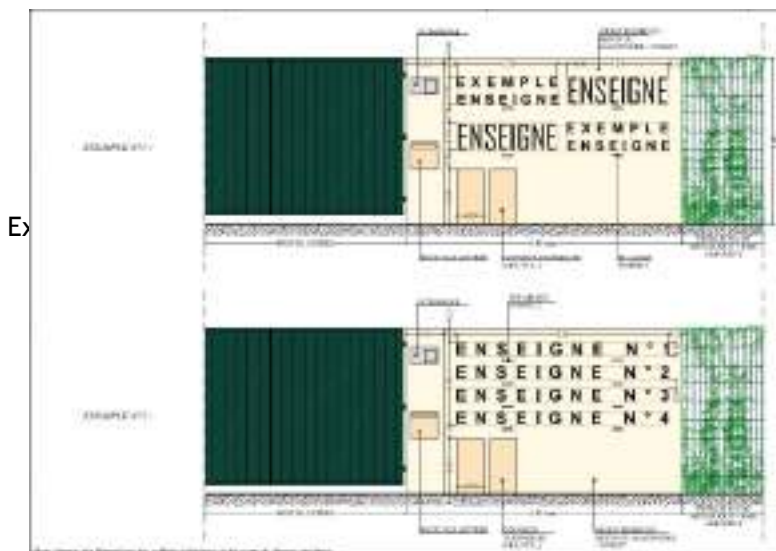
- Les volumétries seront simples, sans artifice, ni décrochement inutiles de façon à assurer une lecture globale du bâtiment, les façades principales ne devant pas être traitées pour une mise en évidence au détriment des autres.
- Sauf recherche architecturale de qualité exceptionnelle, les façades pignons suivant les rampants des toitures seront proscrites. Il sera préféré les façades à couronnement horizontal masquant totalement les toitures.
- Toute imitation est interdite
- Il sera toujours recherché la plus grande unité de matériau.
- Les matériaux destinés à être enduits et laissés apparents sont interdits.



- Les agglomérés de ciment, le fibrociment sont rigoureusement proscrits.
- L'emploi du béton en éléments ou panneaux préfabriqués avec une surface lisse désactivée ou similaire ayant fait l'objet d'une recherche particulière est autorisé.
- Seuls sont autorisés les matériaux suivants :
 - **Métal** : aluminium et acier galvanisé pré laqués. Des dispositions particulières issues des règlements de lotissement ou des cahiers des charges de cession de terrains pourront préciser les dispositions applicables.
 - **Verre** : sous tous ses aspects. Des dispositions particulières issues règlements de lotissements ou cahiers des charges de cession de terrains pourront préciser les dispositions applicables.
 - **Briques** : sauf briques flammées.
 - **Pierre et Marbrerie.**
 - **Bois.**
 - **Béton** dans certaines conditions.
- Les façades secondaires sur les voies seront traitées avec le même soin que les façades principales et seront en harmonie avec celle-ci.

Clôtures

- La propriété pourra être entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.
- Les transformateurs, armoires et coffrets de branchement seront intégrés aux ouvrages participant à la clôture dans le cadre d'une bonne intégration paysagère.
- En Uia, la clôture sera constituée de murs de maçonnerie, de grillages ou de barreaudages métalliques d'une hauteur maximale de 2 m et sera dans tous les cas doublée de plantations.
- En Uib, la clôture sera réalisée soit :
 - en treillage de grillage plastifié vert à maille rectangulaire avec des poteaux plastifiés verts d'allure légère d'une hauteur de 1,80 mètre maximum doublée si possible d'une haie,
 - Avec un mur bahut de 50 à 60 cm enduit ou en pierre surmontée d'une grillage à simple barreaudage vertical.



Exemple d'intégration des ouvrages techniques et enseignes à la clôture

Aire de stockage

- Toute aire de stockage de produits manufacturés, de palettes, de conteneurs, de bennes à déchets ou de toutes autres natures est proscrite à l'exception d'espaces de vente qui doivent faire l'objet d'une intégration de qualité.

- Les locaux de déchets doivent impérativement être intégrés au projet de construction.

ARTICLE U*i*8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

- 30 % de la surface non bâtie devra être réservée à des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables destinés à recevoir des espaces verts ou des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales.
- Ce calcul peut réintégrer des surfaces affectées soit à la végétalisation des toitures soit à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.
- Les espaces de stationnement en *evergreen* ou revêtement permettant l'infiltration des eaux sont également pris en compte dans ce calcul.
- Les espaces éco-aménageables devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie qui y est affectée.
- En zone U*a* et U*c*, 1 arbre de haute tige sera planté pour 6 places de stationnement créées, sauf si le stationnement est réalisé en Evergreen.

ARTICLE U*i*9 - PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non réglementé

ARTICLE U*i*10 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Lorsqu'il est fait application de l'article L151-33 du CU (cf. dispositions générales) les parkings doivent être situés à moins de 300 mètres.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Une surface moyenne de 12,5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.
 - Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés :
 - ✓ Il sera créé 1 place pour 55 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place.
 - Pour les établissements industriels, entrepôts et locaux d'activité artisanale :
 - ✓ Il sera créé 1 place minimum pour 60 m² de surface plancher
 - ✓ Toutefois cette disposition pourra être adaptée aux bâtiments à usage d'entrepôt même accessoire à une activité industrielle sous réserve d'une justification concernant le besoin des personnes travaillant sur site
 - Pour les établissements commerciaux :
 - ✓ Il sera créé 1 place minimum par tranche de surface de vente commencée de 50 m²,
 - Pour les restaurants et cafés:
 - ✓ Il sera créé 1 place minimum pour 20 m² de surface plancher,
 - ✓ Toutefois, il sera possible de mutualiser les parkings à hauteur de 60% avec une activité associée, commerciale ou recevant du public.
 - Pour les cinémas, salles de spectacles:
 - ✓ Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de



20m² de construction. De plus, cette règle doit être compatible avec les dispositions suivantes :

- ✓ 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.111-20 du Code de l'urbanisme, pour les cinémas.
 - ✓ 1 place de stationnement pour 5 personnes assises pour une salle de spectacles.
- En cas de changement de destination des locaux ou d'agrandissement il sera exigé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins nouveaux générés calculé selon les normes du PLU.
 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Des emplacements de stationnement pour vélos

- Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m², une aire de stationnement couverte pour vélos sera prévue.

Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE U_i 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique et privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.
- En rive des routes départementales, des conditions particulières d'accès pourront être imposées par le service de gestion dont l'accord préalable est requis, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques,
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - ✓ 5 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
 - ✓ et 7 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
 - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètres.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules et particulièrement les demi-tour des camions (notamment des camions de ramassage d'ordures) et de réaliser une rampe de retournement dont le rayon de giration est adapté à leur taille.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Il sera tenu compte dans tout projet futur, du mobilier urbain et tout élément technique pouvant être présent sur le domaine public.

- La voirie devra présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures.

ARTICLE U1 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tous travaux de raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable ou en eau usée ou électrique, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits, à l'exception des Points incendie.

Eau potable

- Toute construction nouvelle qui implique une installation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif.

Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou aménagement, engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et artisanales liées aux activités économiques pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement, il devra être compatible avec le réseau d'assainissement public et la station d'épuration.
- Il est notamment interdit de déverser à l'égout :
 - des eaux chaudes dont la température est supérieure à 30°C.
 - des eaux dont le pH est inférieur à 5,5 ou supérieur à 8,5.
 - des détritiques liquides ou solides pouvant émettre des vapeurs ou gaz incommodes ou dangereux.
- Il sera prévu des siphons disconnecteurs et s'il y a lieu des bacs à graisse pour protéger le réseau public.
- Les eaux de refroidissement ne pourront être mélangées aux eaux usées.
- Selon la réglementation en vigueur et sous certaines conditions, elles pourront être évacuées avec les eaux pluviales.

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera uniquement sur la parcelle et chaque propriétaire devra traiter les eaux sur son terrain. Une autorisation de rejet pourra éventuellement et exceptionnellement être demandée. Dans ce cas, un débit de fuite des eaux sera imposé conformément à la note de calcul et aux règles en vigueur d'assainissement.
- Dans le cadre des demandes de création de stationnement imperméabilisés et de toitures des bâtiments, une note de calcul précisera le volume des eaux recueillies. Le débit de fuite sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

Autres réseaux

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement les réseaux doivent être enterrés
- Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télécommunication ou de fibre optique devra être souterrain lorsque cela est possible.



Règlement de la zone Ue

REGLEMENT DE LA ZONE Ue

La zone Ue correspond aux zones d'équipements publics de la salle des fêtes, de l'aire d'accueil des Gens du voyage, du cimetière, du centre hospitalier, du terrain d'aventure, et du pôle scolaire et sportif.

Elle comprend également deux secteurs spécifiques :

- le secteur UeR dans l'emprise appartenant au gestionnaire de l'autoroute et dédié aux infrastructures et services qui y sont liés,
- Le secteur Uem correspondant au monastère des Petites Sœurs de Bethléem, situé dans la forêt, au sud de la commune.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les caravanes, isolées, habitées ou non, ainsi que les Habitations Légères de Loisirs et les maisons mobiles.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de la zone UeR dans laquelle certaines activités sont autorisées sous condition (cf. article Ue2).
- Les constructions à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de la zone UeR dans laquelle certaines activités sont autorisées sous condition (cf. article Ue2)
- En secteur UeR, les constructions à usage d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs, d'autres équipements recevant du public

ARTICLE Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- En secteur UeR, sont autorisées les constructions, installations et occupations du sols sous conditions d'être liées à l'activité autoroutière et notamment :
 - les activités de restauration, de commerce, d'hébergement et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, qui répondent aux besoins des usagers de l'autoroute,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - Les affouillements, exhaussement de sols,
 - Les aménagement, installation et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès,
 - Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage des équipements,
- Est également autorisé en secteur Ue :
 - Le stationnement des caravanes dans l'emprise de l'aire d'accueil des Gens du Voyage.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage des équipements
- Les affouillements et exhaussement de sols en bordure de l'autoroute A6 respectent une marge de recul suffisante et leur hauteur est limitée à celle de la clôture du domaine public autoroutier. Les règles concernant les affouillement et exhaussement ne s'appliquent pas au domaine autoroutier.



ARTICLE Ue3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE Ue4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Uem : Emprise au sol maximale de 5 500 m².

ARTICLE Ue5 - HAUTEURS

Non règlementée

ARTICLE Ue6 - IMPLANTATIONS

- Implantation par rapport aux voies : Il pourra être imposé une marge de reculement par rapport à l'alignement, notamment pour des raisons de sécurité.
- Sera mis en œuvre soit un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ou une implantation sur limites séparatives.
- Les constructions doivent s'implanter à 50 mètres minimum de l'axe de l'autoroute A6.

ARTICLE Ue7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.).
- Les imitations de matériaux tels que le faux bois, la fausse brique ou fausse pierre sont interdites. Tout pastiche d'une architecture extérieure à la région est interdit.
- Les façades des bâtiments recevront selon la palette de couleur (cf. annexes) :
 - soit un enduit au mortier de chaux et sable,
 - soit un enduit plâtre et chaux,
 - soit un traitement peinture microporeuse, dont les teintes seront sable ou ton pierre plus ou moins ocre,
 - soit un parement de bois autoclavé ou lazuré.
- Il pourra être dérogé à ces dispositions dans le cadre d'une architecture innovante et soignée.

- En secteur UeR, les clôtures liées aux infrastructures autoroutières sont dispensées de déclaration préalables.

ARTICLE Ue8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

- 50 % de la surface non bâtie devra être réservée à des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables destinés à recevoir des espaces verts ou des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales, à l'exception des équipements d'intérêts généraux situés hors PPRI. Cette obligation est ramenée à 20% en zone Uer.
- Ce calcul peut réintégrer des surfaces affectées soit à la végétalisation des toitures soit à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.
- Les espaces de stationnement en evergreen ou revêtement permettant l'infiltration des eaux sont également pris en compte dans ce calcul
- Les espaces éco-aménageables devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie qui y est affectée.

ARTICLE Ue9 - PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non règlementé

ARTICLE Ue10 - STATIONNEMENT

Non règlementé

Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE Ue 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les voies d'accès seront proportionnées aux destinations et fonctionnalités futures, avec l'accord du gestionnaire de voirie le cas échéant.
- Les règles de sécurité incendie doivent être prise en compte et assumées

ARTICLE Ue 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tous travaux de raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable ou en eau usée ou électrique, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdit, à l'exception des Points incendie.

Eau potable

- Toute construction nouvelle qui implique une installation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif.

Eaux usées



- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou aménagement, engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles et artisanales liées aux activités économiques pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement, il devra être compatible avec le réseau d'assainissement public et la station d'épuration.
- Les rejets de polluants sont interdits.

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera uniquement sur la parcelle et chaque propriétaire devra traiter les eaux sur son terrain. Une autorisation de rejet pourra éventuellement et exceptionnellement être demandée, notamment pour les infrastructures liées à l'activité autoroutière. Dans ce cas, un débit de fuite des eaux sera imposé conformément à la note de calcul et aux règles en vigueur d'assainissement.
- Dans le cadre des demandes de création de stationnement imperméabilisés et de toitures des bâtiment, une note de calcul précisera le volume des eaux recueillis. Le débit de fuite sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

Autres réseaux

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement les réseaux doivent être enterrés
- Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique et télécommunication ou de fibre optique devra être en souterrain lorsque cela est possible.



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)

Le présent titre s'applique aux zones d'urbanisation future du PLU qui sont détaillées en 3 secteurs de zones suivantes :

- Zone AUb : correspondant à des secteurs d'OAP pour des cœurs d'îlots inclus dans l'espace urbain de la Ville de Nemours. Les secteurs de Beauregard et des Hauteurs du Loing sont chacun concernés par une OAP
- Zone AUi : zone d'urbanisation future à vocation économique comprenant deux sous **secteurs AUia et AUib ayant vocation à étendre les zones Uia et Uib existantes** et pour partie à finaliser l'aménagement de la ZAC des hauteurs du Loing
- Zone AUGv correspondant au projet de MOUS destiné à la réalisation d'un habitat adapté aux gens du voyage installés de fait dans ce secteur



Règlement de la zone AUb

REGLEMENT DE LA ZONE AUb

La zone AUb correspond aux zones d'urbanisation future à vocation résidentielle, intégrées au tissu urbain et jouxtant la zone Ub.

Cette zone est concernée par des secteurs d'OAP avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

Le secteur AUb correspondant au site rue Hedelin prolongée qui fait l'objet d'une servitude d'attente au titre de l'article L 151-41-5° pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 50 m²

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes et par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone est soumise à un Plan de Prévention des Risques Inondation auquel les projets d'aménagement et d'urbanisme doivent être conformes.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE AUb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les caravanes, isolées ou non, habitées ou non, ainsi que les Habitations Légères de Loisirs et les maisons mobiles, y compris pour un stationnement de moins de trois mois.
- Les nouvelles constructions à usage industriel ou d'entrepôt
- Les nouvelles constructions à usage commerce de gros
- Les constructions à usage artisanat et commerce de détail, dont la surface de vente excède 150 m².
- Les « autres équipements recevant du public » (au sein de la catégorie équipements d'intérêt collectif et services publics); Ces dispositions n'interdisent pas les autres sous destinations des équipements d'intérêt collectifs et services publics (cf. p 12).

ARTICLE AUb2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussement de sols en bordure de l'autoroute A6 respectent une marge de recul suffisante et leur hauteur est limitée à celle de la clôture du domaine public autoroutier. Les règles concernant les affouillements et exhaussement ne s'appliquent pas au domaine autoroutier

ARTICLE AUb3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementée



Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE AUB4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,5.
- L'ensemble des annexes (y compris les garages) ne doit pas constituer plus de 30% de l'emprise de la construction principale dans la limite de 50 m².

Sont considérées comme des annexes les constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment constituant, un complément fonctionnel et ou de services (abris de jardins, remise, buchers, abris pour animaux, garages). Toute construction d'une superficie supérieure, même si elle est accessoire à la construction principale, ne sera pas considérée comme une annexe.

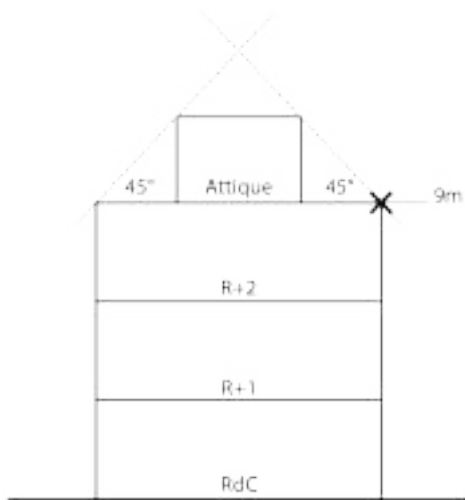
ARTICLE AUB5 - HAUTEURS

Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisations d'urbanisme devront comporter une altimétrie rattachée à la côte NGF.

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, par rapport au sol naturel (cote NGF au dépôt du permis), à la voie, et au niveau de la cote « PHEC + 20 cm » dans les zones concernées par l'application du PPRI.
 - ne doit pas excéder 9 mètres et R+2+un niveau de comble ou d'attique
- Pour les terrains en pente, l'altitude du terrain naturel retenue sera celle située dans l'axe de la future construction.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit qui peut être à une ou deux pentes et 5 mètres au faîtage.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur se comprend à l'égout du toit attique non compris. Le volume de l'attique sera situé dans le volume du schéma suivant, formant un angle de 45° entre l'égout et le faîtage de l'attique :



ARTICLE AUb6 - IMPLANTATIONS

Implantation par rapport aux voies :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres, ou à l'alignement.
- Les annexes (y compris les garages » seront implantées :
 - soit attenantes à l'habitation ou à la construction principale
 - soit en arrière de l'habitation ou de la construction principale
- Seuls les garages pourront être implantés éventuellement à l'alignement ou en avant/arrière de la construction principale, si la configuration du terrain ou des problème technique l'imposent ».

Rappel : Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également par anticipation par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager.

Limites séparatives:

- Les constructions principales doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait.
- L'implantation en retrait ne devra pas être inférieure à 2 mètres sans vue et 4 m dans le cas d'une vue.
- Si l'implantation est en limite séparative aucune ouverture n'est autorisée autre que les jours de souffrance conformément au code civil
- L'implantation pourra être différente si une servitude de cour commune est établie préalablement à la demande d'autorisation. L'implantation respectera les minima imposés par la servitude.

Constructions sur un même terrain:

Dans l'ensemble de la zone, une distance de 4 m entre deux bâtiments non contigus pourra être imposée dans l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AUb7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. A ce titre, les pétitionnaires se reporteront utilement aux documents de l'annexe 6 et notamment aux recommandations pour mener à bien sa demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions comporteront :
 - soit une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur les pignons,
 - soit une toiture terrasse, uniquement pour du collectif (attique possible).
- Les toitures pourront avoir jusqu'à 4 pans avec des croupes uniquement dans le cas de constructions à gabarit important ou d'architecture particulière.
- Pour les constructions et annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur au faîtage, il pourra être autorisé une toiture à un versant dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.



- Le zinc sera autorisé pour les toitures à faibles pentes comme le bac acier laqué.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles plates de terre cuite vieilles 70/80 au m² en zone ABF ou d'ardoises naturelles. Le nombre de tuiles pourra être de 22 au m² pour les autres zones hors zone ABF.
- Les imitations de matériaux et les couvertures en tôles ondulées, en polyuréthane, en shingle, sont interdites.
- Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité.
- Les fenêtres de toit doivent respecter un faible pourcentage de la superficie de la toiture et les caissons sont interdits.

Parements

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.).
- Tout pastiche d'une architecture extérieure à la région est interdit.

Menuiseries extérieures

- Les coffres des volets roulants devront être installés soit à l'intérieur des constructions, soit intégrés au châssis sans débords en tableau.
- Les menuiseries extérieures qui seront composées de matériaux répondant aux normes environnementales peuvent être peintes dans l'une des couleurs ci-après :
 - gris clair, blanc cassé, vert foncé, marron foncé, gris bleu, gris vert, beige, ivoire, sang de bœuf...

Clôtures

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

- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions voisines et ne pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.
- Elles ne devront pas être réalisées en matériaux pleins et les haies constituées d'essences locales seront privilégiées en clôture séparatives dans un objectif de perméabilité écologique en lien avec les OAP.
- L'utilisation de bâche, de canisses ou de matériaux en plastic est interdite.

Divers

- Dans les opérations d'ensemble, il sera réservé un emplacement adapté, aisément accessible et couvert pour le stockage des ordures ménagères. Les ossatures bois sont autorisées. Celui-ci sera placé en bord de voies publiques et privées.
- Les paraboles posées en toiture ou en façade, visibles du domaine public sont interdites.
- Les climatiseurs doivent être intégrés à la façade au niveau de leur emplacement et doivent être habillées par une structure qui cache la machinerie extérieure, non visible du domaine public.
- Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.
- Les couleurs utilisées doivent respecter la palette de couleurs présentée en annexe du règlement.

ARTICLE AUB8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

- 50 % de la surface non bâtie devra être réservée à des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables destinés à recevoir des espaces verts.

ARTICLE AUB9 - PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Les constructions respectant la RT 2020 pourront bénéficier :
 - D'une emprise au sol majorée de 10% (CES maximum alors de 0,60),
 - D'un niveau d'attique supplémentaire en retrait du 1^o niveau d'attique.

ARTICLE AUB10 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Lorsqu'il est fait application de l'article L153-33 du CU (cf. dispositions générales) les parkings doivent être situés à moins de 300 m.
Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Une surface moyenne de 12.5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.
- Les places commandées (une derrière l'autre sans possibilité de dégagement autonome pour la voiture à l'arrière) sont interdites
- Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte de la surface plancher et/ou de la totalité des logements réalisés sur l'unité foncière. Le demandeur devra préciser le nombre de stationnements par logements existants à la date de la demande.
- Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte des logements réalisés sur l'unité foncière.
 - Pour les constructions à usage d'habitat individuel ou collectif :
 - ✓ En **individuel** : 2 places de stationnement par logement dont une couverte et 1 place « visiteur » par tranche de 3 logements dans les opérations d'ensembles directement accessible sur une voie et située sur le terrain de l'opération.
 - ✓ En **collectif** : 1 place de stationnement par logement et 1 place pour les visiteurs pour 3 logements, directement accessibles depuis la voie.
 - ✓ Pour les **logements sociaux** : 1 place de stationnement par logement.
 - ✓ Pour les logements situés à moins de **500 m de la gare de Nemours**, cette distance étant mesurée depuis la porte sur voie publique à la gare en suivant le réseau de voirie praticable à pied, le nombre de place de stationnement exigible ne pourra dépasser 1 place par logement quelque soit la surface plancher développée.
 - Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés :
 - ✓ Il sera créé 1 place pour 55 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place.
 - Pour les établissements commerciaux :
 - ✓ Pour une surface de vente au delà de 100 m², il sera créé 2 places par tranche de 25 m² commencés supplémentaires.



- Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- En cas de changement de destination des locaux ou d'agrandissement il sera exigé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins nouveaux générés calculé selon les normes du PLU.

Des emplacements de stationnement pour vélos devront être prévus.

- Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m² de surface plancher, une aire de stationnement couverte pour vélos sera prévue.
- Dans le cadre d'une création d'au moins 3 logements, un local pour vélos sera prévu dont la superficie sera au moins égale à 1.5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m².

Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE AUB 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.
- Une parcelle enclavée dans un cœur d'îlot doit être desservie par une servitude de passage sur une propriété riveraine d'une emprise minimale de 3,5 mètres, avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les appendices d'accès permettant la desserte d'un terrain situé en second rang, ou au-delà, devront présenter une largeur au moins égale à 3,5 mètres avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les voies ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'avoir une largeur de voie au moins égale à 8 mètres, si la voie est en double sens, avec une largeur de 5 mètres de chaussée, au minimum.
 - D'avoir une largeur de voie de 6 m 50 au minimum, si elle est en sens unique, avec une chaussée de 3 m 50 au minimum.
 - Par ailleurs en cas de création de voie de desserte en impasse, celle-ci devra permettre une manœuvre aisée pour tous véhicules
 - Quelles que soient les voies, elles devront toutes avoir au moins un trottoir d'une largeur de 1,40 m minimum, libre de tout obstacle.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de voies, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation de de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Dans tout projet futur, il sera tenu compte du mobilier urbain et de tout élément technique pouvant être présent sur le domaine public ou privé .
- Les règles de sécurité incendie devront être prises en compte et assurées.

ARTICLE AUB 12 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tous travaux de raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable ou en eau usée ou électrique, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdit, à l'exception des Points incendie.

Eau potable

- Toute construction nouvelle qui implique une installation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif.

Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou aménagement, engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et artisanales liées aux activités économiques pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement, il devra être compatible avec le réseau d'assainissement public et la station d'épuration.

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera uniquement sur la parcelle et chaque propriétaire devra traiter les eaux sur son terrain. Une autorisation de rejet pourra éventuellement et exceptionnellement être demandée. Dans ce cas, un débit de fuite des eaux sera imposé conformément à la note de calcul et aux règles en vigueur d'assainissement.
- Dans le cadre des demandes de création de stationnement imperméabilisés et de toitures des bâtiment, une note de calcul précisera le volume des eaux recueillis. Le débit de fuite sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

Autres réseaux

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement les réseaux doivent être enterrés
- Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télécommunication ou de fibre optique devra être souterrain lorsque cela est possible.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergies doivent être étendus et/ou renforcés.



Règlement de la zone AUi

REGLEMENT DE LA ZONE AUI

- Zone AUI : zone d'urbanisation future à vocation économique comprenant deux sous secteurs **AUIa et AUIb** ayant vocation à étendre les zones **UIa et UIb** existantes et pour partie à finaliser l'aménagement de la ZAC des hauteurs du Loing

- **LE REGLEMENT APPLICABLE EST CELUI DES ZONES UI ET DES SOUS ZONES UIA ET UIB**



Règlement de la zone AUgv

REGLEMENT DE LA ZONE AUgv

Zone AUgv correspondant au projet de MOUS destiné à la réalisation d'un habitat adapté aux gens du voyage (terrains familiaux) installés de fait dans ce secteur

Cette zone est concernée par un secteur d'OAP avec laquelle les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes et par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE AUgv1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les stockages de divers natures, en dehors des emplacements spécifiques dédiés

ARTICLE AUgv2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Le stationnement des caravanes isolées, habitées ou non, sur les terrains dédiés en accompagnement des usages de la MOUS
- Les activités artisanales.
- Les affouillements et exhaussement de sols en bordure de l'autoroute A6 respectent une marge de recul suffisante et leur hauteur est limitée à celle de la clôture du domaine public autoroutier. Les règles concernant les affouillement et exhaussement ne s'appliquent pas au domaine autoroutier

ARTICLE AUgv3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementée

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE AUgv4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,4.



ARTICLE AUgv5 - HAUTEURS

Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisation d'urbanisme devront comporter une altimétrie rattachée à la cote NGF.

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, par rapport au sol naturel (cote NGF au dépôt du permis), à la voie, et au niveau de la cote « PHEC » dans les zones concernées par l'application du PPRI.
 - ne doit pas excéder 5 m.

ARTICLE AUgv6 - IMPLANTATIONS

Les bâtiments doivent s'implanter à 40 mètres de l'axe de l'A6

ARTICLE AUgv7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUgv8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

- 50 % de la surface non bâtie devra être réservée à des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables destinés à recevoir des espaces verts.

ARTICLE AUgv9 - PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non réglementé

ARTICLE AUgv10 - STATIONNEMENT

Non réglementé

Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE AUgv 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique et privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
 - 3,5 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),

- et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
- Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre.
- Les appendices d'accès permettant la desserte d'un terrain situé en second rang ou au-delà devra présenter une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
- Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - d'avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres,
 - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de voies, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Il sera tenu compte dans tout projet futur, du mobilier urbain et de tout élément technique pouvant être présent sur le domaine public.
- Les règles de sécurité incendie devront être prises en compte et assurées.

ARTICLE AUgv 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tous travaux de raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable ou en eau usée ou électrique, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits, à l'exception des Points incendie.

Eau potable

- Toute construction nouvelle qui implique une installation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif.

Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou aménagement, engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et artisanales liées aux activités économiques pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement, il devra être compatible avec le réseau d'assainissement public et la station d'épuration.

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera uniquement sur la parcelle et chaque propriétaire devra traiter les eaux sur son terrain. Une autorisation de rejet pourra éventuellement et exceptionnellement être demandée. Dans ce cas, un débit de fuite des eaux sera imposé conformément à la note de calcul et aux règles en vigueur d'assainissement.
- Dans le cadre des demandes de création de stationnement imperméabilisés et de toitures des bâtiments, une note de calcul précisera le volume des eaux recueillies. Le débit de fuite sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

Autres réseaux

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement les réseaux doivent être enterrés
- Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télécommunication ou de fibre optique devra être souterrain lorsque cela est possible.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergies doivent être étendus et/ou renforcés.



TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du PLU qui sont divisées en 4 secteurs de zones suivantes :

- Zone N : zone naturelle.
- Zone Nzh : zone naturelle humide.
- Zone Nr : zone emprise du canal du Loing.
- Zone Nl : zone naturelle de loisirs.



Règlement de la zone N

REGLEMENT DE LA ZONE N

La zone N correspond à 4 secteurs de zones suivantes :

- Zone N : zone naturelle.
- Zone Nzh : zone naturelle humide.
- Zone Nr : zone emprise du canal du Loing.
- Zone Nl : zone naturelle de loisirs.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes et par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation.

Une partie de cette zone, le long du Loing, est soumise aux dispositions du PPRI, figurant au PLU au titre des servitudes.

Le secteur de l'île du Perthuis et de l'ancien camping fait l'objet d'une OAP environnementale, qui concilie préservation et valorisation d'une zone naturelle placée au cœur d'une zone urbaine centrale.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les caravanes, isolées, habitées ou non, ainsi que les Habitations Légères de Loisirs et les maisons mobiles à l'exception de ceux soumis aux conditions de l'article N2 en zone Nl.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de ceux soumis aux conditions de l'article N2.
- Les constructions à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- En zone Nr, les piscines flottantes sont interdites.
- Les entreposages, stockages et éléments statiques provisoires de matériaux, conteneurs, palettes, bennes à déchets à l'exception de celles soumises aux conditions de l'article N2, ou pontons sans autorisation.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et services publics à l'exception de ceux soumis aux conditions de l'article N2.
- En zone Nzh, tout affouillement exhaussement et remblaiement à l'exception de ceux soumis aux conditions de l'article N2.
- En zone Nzh, tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les travaux et aménagements lorsqu'ils sont destinés à améliorer la gestion environnementale des berges du Loing et du canal du Loing.
- Les travaux et aménagements lorsqu'ils sont nécessaire à la gestion forestière,



- les travaux d'entretien, de réfection, de réduction de la vulnérabilité aux risques,
- Les affouillements exhaussements aménagements et installations nécessaires à la restauration des milieux écologiques sur l'île du Perthuis et/ou autorisés par la police de l'eau.
- Les affouillements et exhaussement de sols en bordure de l'autoroute A6 respectent une marge de recul suffisante et leur hauteur est limitée à celle de la clôture du domaine public autoroutier. Les règles concernant les affouillement et exhaussement ne s'appliquent pas au domaine autoroutier
- Les aménagements légers et équipements nécessaires à l'accueil du public (cheminements, pontons ou passerelles en bois, buvette, accueil, ou installations publiques, cabanes, locaux de stockage, abris de jardins, etc.) à condition de se situer en recul de 5 m de part et d'autres des cours d'eau depuis le haut de la berge et qui développent une surface plancher de moins de 20m² sauf dans la zone Nl ou cette surface peut atteindre 80 m².
- En zone N, les abris de jardins légers et les bennes à déchets végétaux sont autorisés pour les secteurs de jardins familiaux.
- En zone Nl, les construction légères nécessaires à la mise en valeur du site et à l'accueil du public (accueil, sanitaires, buvettes, abris, cabanes à matériel pour activités sportives kayak, bateaux pêcheurs, etc...), compatibles avec les règles du PPR.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que les ouvrages de transport d'électricité HTB, sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Rappel :

Sont soumis à réglementations particulières :

- *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme,*
- *les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone,*
- *la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre,*
- *les équipements collectifs d'intérêt général ne pouvant être localisés à l'extérieur de la zone,*
- *les constructions et installations indispensables à la gestion forestière,*
- *les constructions et installations indispensables pour le transport de l'énergie électrique.*

ARTICLE N3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE N4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N5 - HAUTEURS

- La hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de la zone, sous-secteur compris.

ARTICLE N6 - IMPLANTATIONS

Les constructions doivent s'implanter à 50 mètres minimum de l'axe de l'autoroute A6

ARTICLE N7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et paysages naturels.

Les éventuelles constructions devront utiliser des matériaux naturels rendant l'implantation discrète dans le paysage.

Les clôtures seront constituées de façon à permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE N8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

Les espaces enrobés doivent être limités.

ARTICLE N9 - PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non réglementé

ARTICLE N10 - STATIONNEMENT

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



Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE N11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé

ARTICLE N12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tous travaux de raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable ou en eau usée ou électrique, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdit, à l'exception des Points incendie.

Eau potable

- Toute construction nouvelle qui implique une installation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif.

Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou aménagement, engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et artisanales liées aux activités économiques pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement, il devra être compatible avec le réseau d'assainissement public et la station d'épuration.
- Les rejets de polluants sont interdits

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera uniquement sur la parcelle et chaque propriétaire devra traiter les eaux sur son terrain.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau selon les dispositions actuelles. Une note de calcul devra être fournie.
- Dans le cadre des demandes de création de stationnement imperméabilisés et de toitures des bâtiment, une note de calcul précisera le volume des eaux recueillis. Le débit de fuite sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

Autres réseaux

- Les réseaux doivent être enterrés
- Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télécommunication ou de fibre optique devra être en souterrain lorsque cela est possible.

Annexes



ANNEXE 1 / DEFINITIONS

Accès :

L'accès constitue la partie de l'alignement - c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain - permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

Alignement

L'alignement constitue la délimitation du domaine public ou privé au droit des terrains riverains.

Annexe :

Sont considérées comme des annexes les constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment constituant un complément fonctionnel et ou de services (garage, abris de jardins, remise, buchers, abris pour animaux, box à chevaux).

L'ensemble des annexes (y compris les garages) ne doit pas constituer plus de 30% de l'emprise de la construction principale dans la limite de 50 m².

Toute construction d'une superficie supérieure, même si elle est accessoire à la construction principale, ne sera pas considérée comme une annexe.

Attique

Dernier niveau de la construction, situé au-dessus de l'égout ou de l'acrotère, en retrait par rapport à la façade.

Balcon - Loggia - Terrasse - Bow-window

Balcon : Plateforme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment

Loggia : Une loggia est un balcon couvert en retrait par rapport au nu de la façade. On ne compte qu'un seul garde-corps à l'avant, avec des murs sur les côtés.

Bow-window (Oriel) : Lorsqu'il s'agit d'un espace appartenant sans cloisonnement à une pièce et qui est clos de fenêtres en saillie de façade on parle de bow-window (ou oriel), ce qui n'est pas à proprement parler un balcon, même s'il est en encorbellement.

Terrasse : Une terrasse est un élément de l'architecture d'un bâtiment (maison, immeuble...) qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice. À la différence d'un balcon, une terrasse se trouve sur l'avancée de l'étage inférieur, ou du sol lui-même en rez-de-chaussée.

Châssis

Le châssis d'une fenêtre désigne le cadre qui supporte le vitrage.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.), à l'exception des garde-corps.

Dent creuse :

Dans un alignement urbain existant, constitue une dent creuse un terrain non bâti ou un terrain dont la construction a été démolie. A contrario, n'est pas une dent creuse la parcelle en limite de zone

urbanisée et pouvant contribuer à l'extension de l'urbanisation. En particulier, la typologie du bâtiment susceptible d'être construit, son implantation, ainsi que la taille du terrain, doivent respecter la trame et la forme urbaine existante.

Desserte par les voies :

Sont considérées comme des voies au sens de l'article 11, toutes les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile. Elles comprennent la chaussée et ses dépendances, telles les trottoirs, bandes engazonnées, pistes cyclables, etc.

Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Emprise au sol

L'emprise au sol, au sens de l'article 4, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprises publiques :

Sont considérées comme des emprises publiques, toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, ... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

Extension

Une extension est un agrandissement de la construction existante accolé à celle-ci, dans son prolongement vertical, et/ou horizontal, quelle que soit sa taille.

Façade

Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Le « nu de la façade », le plan de référence, souvent vertical, correspondant à la surface de parement du mur de façade d'un bâtiment.

Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols surélevés au dessus du terrain naturel constituent un niveau au sens de l'article 10.

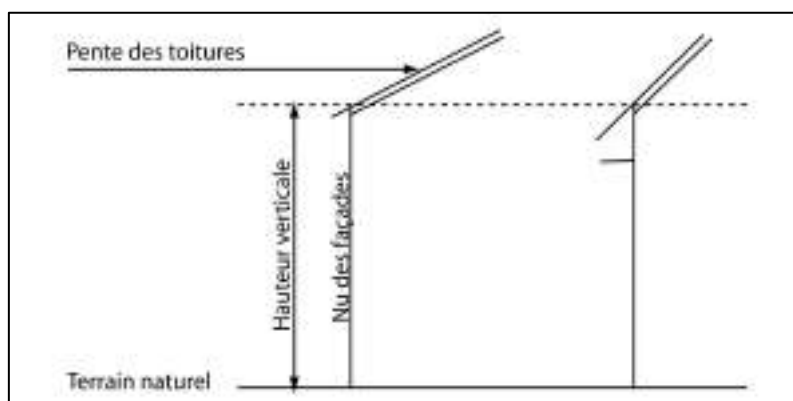
Elle est mesurée au nu de la façade, du terrain naturel au point de rencontre, matérialisé ou non, avec le nu de la toiture.

En cas de toiture terrasse, elle ne comprend pas les gardes corps.

Lorsque la hauteur fait référence au faîtage, elle est décomptée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage et qui inclut donc les combles, et les constructions en surélévation à l'exception des souches de cheminée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 6)

Les règles d'implantation sont établies de sorte à garantir l'ensoleillement des pièces d'habitation.



Lucarne

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Pignon

Mur extérieur d'un bâtiment dont la partie supérieure épouse celle de la pente des combles, indépendamment de l'existence ou de l'absence d'ouvertures dans ce mur.

Retrait

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives.

Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades constructions, jusqu'à l'alignement.

Saillie

Élément de construction qui est situé en débord par rapport au nu de la façade : bow-windows, balcons, débord de toiture, etc.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Terrain

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

Il est dit « traversant » lorsque qu'au moins deux limites sont contiguës à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

ANNEXE 2 : LISTE DES VÉGÉTAUX A RECOMMANDER

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Exposition	Taille en base	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Créissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Acer campestre	Erable champêtre	Arbre	Érable	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Vert jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
Betula vulgaris	Épine blanche	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune grisâtre de dessous	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
Betula pendula	Betula verticillata	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
Betula pubescens	Beskaie blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
Carpinus betulus	Chêne commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
Cornus mas	Cornouiller mâle	Arbuste	Érable bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	2 – 5	Accroissement rapide	Comestible / médicinal
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
Corylus avellana	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Février / mars	Jaune/vert	2 – 4	Rapide	Comestible
Crotonotus laevigata	Mulgaire rose	Arbuste	Arbuste	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	3 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
Cotoneaster integerrima	Aubépine monogyne	Arbuste	Arbuste	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
Cytisus scaber	Genêt à balais	Arbuste	Érable bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Tonique
Euonymus europaeus	Fraisin d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc verdâtre	3 – 7	Lente	Tonique

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Exposition	Taille en base	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Créissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Fagus sylvatica	Hêtre commun	Arbre	Érable	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
Fraxino excelsior	Bourreuil	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 1	Lente	Tonique / Médicinal
Fraxino excelsior	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Érable	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc/vert	10 – 20	Rapide au début	
Fraxino excelsior	Frêne élevé	Arbre	Érable	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
Her spachellum	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Accroissement lent	
Juniperus communis	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 1	Lente	Médicinal / Puissant
Ligustrum vulgare	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
Lonicera xylosteum	Cornouiller ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
Malus sylvestris	Pommier des bois	Arbuste	Érable	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
Malus domestica	Pommier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Lente	Épines (souvent) / Comestible
Populus nigra	Peuplier noir	Arbre	Columnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Jaune (M), vert (F)	30 – 15	Rapide au début	
Populus tremula	Peuplier tremble	Arbre	Érable	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Vert rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur apr. adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Prunus delavayi</i>	Morlaier	Arbre	Épail	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 - 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Corsier Mahaleb	Arbuste	Épail	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 - 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Épail	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 - 4	Rapide	Épines / Toxicité / Comestible
<i>Amygdalus orientalis</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Épail	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 - 15	Rapide au début	Épines (surtout) / Comestible
<i>Prunus pissardii</i>	Poirier pissardii	Arbre	Colonnare	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 - 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne vert	Arbre	Épail	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 - 40	Très lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Épail	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 - 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Épail	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 - 40	Moyenne	
<i>Myrica carolinensis</i>	Myrica purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 - 7	Lente	Toxicité
<i>Ribes rubrum</i>	Graslier à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaune	0,5 - 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes sordidum</i>	Graslier à racourcissement	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Rouge-vert	0,5 - 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa rugosa</i>	Rose rugosa	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 - 2	Très rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Rose des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 - 1	Très rapide	Épines

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur apr. adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Drave	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 - 8	Rapide	Comestible / Médicinal
<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau blanc	Arbuste	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 - 25	Assez rapide	
<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau des états	Arbuste	Épail	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 - 12	Moyenne	
<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau racemosa	Arbuste	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 - 15	Assez lente	
<i>Sida acuta</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbuste	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 - 20	Moyenne	Comestible / Médicinal
<i>Sida alba</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbuste	Arborescent	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 - 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Aloué d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 - 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulex europaeus</i>	Aloué blanc	Arbuste	Épail	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 - 25	Lente	
<i>Ulex europaeus</i>	Aloué bleu	Arbuste	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 - 20	Assez rapide	
<i>Ulex europaeus</i>	Petit aloué	Arbuste	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune-vert	10 - 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Vierge lantana	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 - 4	Moyenne	Toxicité
<i>Viburnum opulus</i>	Vierge à fleur	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 - 5	Moyenne	Toxicité

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epière des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillat des fanges		Tourbières
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	méditerranéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		méditerranéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillat des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha sylvestris</i>	Menthe à feuilles rondes		méditerranéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des ciels		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulsatilla dysenterica</i>	Pulsatille dysentérique		méditerranéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patiencé agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patiencé crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flou-cucullif</i>	Silène fleur-de-coucou		méditerranéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables



ANNEXE 3 : PALETTE DES COULEURS A RESPECTER

- Les menuiseries extérieures :

Référence RAL	Couleurs correspondantes
ral 3007	Rouge
ral 5004	Noir ferronnerie
ral 5020	Bleu
ral 6002	Vert
ral 6004	Vert
ral 6005	Vert
ral 6028	Vert
ral 7003	Gris
ral 7006	Gris
ral 7021	Noir ferronnerie
ral 7030	Gris
ral 7038	Gris
ral 8011	Brun
ral 8014	Brun
ral 9001	Blanc
Ral 9016	Blanc

- Les enduits :

Références du code RAL européen utilisé :

- 609005,
- 809005,
- 759010,
- 709010,
- 809010.