

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Rappel des textes
- Article 6 - Desserte des véhicules-incendie

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA 6
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB 13
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UE 21
- Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UX 27
- Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UY 32
- Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UZ 34

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone I N Ax 37
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone I NC 44
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone II NC 49
- Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone ND 53

- DEFINITIONS et annexes 57**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'ECUELLES.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.O.S. :

1 - Les articles L.111.6, L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

Article R.111.1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111- 16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du présent code.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 D du présent P.O.S.

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles ;
- les zones de droit de préemption urbain ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique;
- les projets d'intérêt général.

4 - Le schéma directeur de la Région d'Ile de France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

5 - La loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes (article L.147.1 à L.147.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le P.O.S est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- | | | |
|--------------|------------------------------|----|
| - la zone UA | référée au plan par l'indice | UA |
| - la zone UB | référée au plan par l'indice | UB |
| - la zone UE | référée au plan par l'indice | UE |
| - la zone UX | référée au plan par l'indice | UX |
| - la zone UY | référée au plan par l'indice | UY |
| - la zone UZ | référée au plan par l'indice | UZ |

3 - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- | | | |
|-----------------|------------------------------|-------|
| - la zone I NAX | référée au plan par l'indice | I NAX |
| - la zone I NC | référée au plan par l'indice | I NC |
| - la zone II NC | référée au plan par l'indice | II NC |
| - la zone ND | référée au plan par l'indice | ND |

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

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol admises
Article 2 - Occupations ou utilisations du sol interdites

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
Article 4 - Desserte par les réseaux
Article 5 - Caractéristiques des terrains
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
Article 9 - Emprise au sol des constructions
Article 10 - Hauteur maximum des constructions
Article 11 - Aspect extérieur
Article 12 - Stationnement
Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)
Article 15 - Dépassement du C.O.S.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou de caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la

zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 6 - PUBLICITÉS ET ENSEIGNES

- Rappels : (loi n° 79 - 1150 du 29 décembre 1979 - article 3)

"Au sens de la présente loi :

- constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilés à des publicités ;
- constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce ;
- constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

- Définitions :

- Le décret du 24 février 1982 distingue cinq types d'implantations pour les enseignes :

- . apposée à plat sur un mur ;
- . parallèlement à un mur ;
- . perpendiculairement à un mur ;
- . installée sur toiture ou sur terrasse en tenant lieu ;
- . scellée au sol (panneaux, mats, totems).

Ces types d'implantations peuvent ensuite de décliner en éclairées / non éclairées / défilantes, etc.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.O.S. qui sont les suivantes :

- Zone UA : Centre de l'agglomération d'Ecuelles,
- Zone UB : Zone périphérique d'habitat individuel,
- Zone UE : Zone d'équipements collectifs,
- Zone UX : Zone d'activités,
- Zone UY : S.N.C.F.,
- Zone UZ : Zone du canal du Loing.

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine agglomérée du village affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

Cette zone correspond à deux localisations géographiques différentes :

- le noyau ancien d'Ecuelles regroupant les divers équipements et commerces ;
- le faubourg d'Ecuelles situé de part et d'autre de la Route de Sens, constitué de constructions à usage d'habitation et de petites entreprises commerciales.

Cette zone est concernée par le PPRI de la Vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n° 02.DAI 1URB181 du 31/12/2002 (voir le zonage et le règlement dudit document)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admises sans condition :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les annexes, accolées ou non, aux constructions autorisées (abris de jardin, garages, etc.).

3 - Sont admis s'ils respectent les conditions indiquées :

- Les constructions à usage d'artisanat, à condition qu'il s'agisse d'activités non nuisantes et non bruyantes.
- L'aménagement des établissements classés existants à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des constructions et installations.
- Les ateliers de réparation automobiles ainsi que les postes de distribution de carburant, à condition que la surface hors œuvre nette n'excède pas 500 m².
- L'aménagement et l'extension, ainsi que la reconstruction des bâtiments existants et qui ne sont pas autorisés dans la zone.
- Les sous-sols enterrés, y compris dans le cas où ils nécessitent talutage artificiel ou remblai autour de la construction, mais à condition qu'ils correspondent à une utilisation judicieuse du terrain naturel et que le nombre de niveaux bâtis défini à l'article 10 soit respecté.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UA.1 ci-dessus sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès (3,50 mètres minimum de largeur) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

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 tourner.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 200 mètres carrés avec une façade sur rue jusqu'au droit de la construction à édifier au moins égale à 8 mètres.

Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus, ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes ;
- aux extensions des constructions existantes accolées ou non ;
- à la reconstruction après démolition dans la limite de la SHON existante ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, de surface hors œuvre brute inférieure à 20 m².

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

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Au droit des portes de garages, une marge de reculement de 7 mètres pourra être imposée.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements de deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 4 mètres. En cas de reconstruction cette règle sera appliquée uniquement aux clôtures.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut-être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin important, durable et régulièrement occupé.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle :

- pour l'implantation d'un poste de transformation électrique ou de détente de gaz.
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes), ne peut excéder 75 % de la superficie de la propriété.

- Il n'est pas fixé de règle pour :

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S ;
- la reconstruction après démolition de bâtiments existants dans la limite de l'emprise au sol initiale.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale des constructions nouvelles et surélévations ne pourra excéder 11 m.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 2 ou R + 1 + Comble.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,25 m soit par rapport au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette de la construction, soit par rapport au niveau de la chaussée.

Rappel article UA 1 : les sous-sols enterrés sont autorisés sous la condition qu'ils correspondent à une utilisation judicieuse du terrain naturel et que le nombre de niveaux bâtis défini ci-dessus soit respecté.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.O.S ;
 - la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Conformément à l'application du Grenelle II et à l'article L 111.6.2 du Code de l'urbanisme, l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou tout autre matériau renouvelable, permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, pourront être autorisées.

Toitures

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

La construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et sans débord en pignons.

Les toitures à un seul versant sont proscrites pour les constructions principales et pour les annexes non accolées à un bâtiment principal.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures soit en lucarnes droites (à la capucine ou à fronton), soit en lucarnes rampantes, ou bien par des relevés de toit.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates vieillies ou de matériaux ayant le même aspect.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal, ainsi que pour les annexes aux constructions principales, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes. L'emploi de bardages métalliques est interdit.

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

Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement, peintures et enduits extérieurs, devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Elles seront choisies pour les menuiseries dans des tons de gris clair, blanc cassé, bleu, rouge ou vert foncé (vernis et lasures ton "bois" sont proscrits). Les volets ne comporteront pas d'écharpes.

Les menuiseries pourront être proposées dans un matériau autre que le bois, sous réserve de présenter un aspect identique (couleurs, sections).

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, et) est interdit.

Pour la construction de vérandas ou d'annexes, peuvent être admis d'autres matériaux de couverture et d'aspect extérieur. Aucune pente de toit n'est imposée.

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 et dans le voisinage immédiat. L'emploi de plaques de béton est prohibé.

Les clôtures situées en bordure des voies devront être composées :

- soit de haies vives doublées ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques, comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excèdera pas 0,20 mètres ;
- soit par des murs de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles ils se raccordent.

Les murs de clôture en maçonnerie existant à l'alignement des voies seront conservés et soit restaurés, soit reconstruits à l'identique.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres. Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UA.6.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires devront être implantées de manière à n'être pas visibles tant de la voie publique que des propriétés avoisinantes.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux. En zone de protection des monuments historiques, toute publicité est interdite (loi n° 79 - 1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux changements de destination des immeubles, ni aux aménagements ou aux extensions limitées à 30 % de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- soit justifier de l'application des dispositions de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

- En cas de constructions à usage d'habitation :

Il sera prévu sur le terrain propre à l'opération au moins deux places de stationnement par construction individuelle.

- En cas de création de logements collectifs :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction.

- En cas de constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

Il sera créé au moins une place de stationnement par 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette

- En cas de constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

- En cas de Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

- En cas de constructions d'Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 5 mètres carrés de salle de restaurant.

- En cas de construction de Bâtiments scolaires :

Il doit être aménagé au moins une place par classe.

Les dispositions de l'article 2 ci-dessus ne sont pas à prendre en compte dès lors qu'il sera fait application de l'article L 123.1.3 du code de l'urbanisme pour les constructions et travaux prévus à cet article

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 20 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places,

sauf impossibilité technique notoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,80.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ;
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
 - la reconstruction dans la limite de la surface hors œuvre nette initiale d'un bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'une démolition ;
- les terrains d'une superficie inférieure à 450 m² déjà bâtis à la date d'approbation du présent P.O.S .

ARTICLE UA.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. n'est pas soumis au versement de la participation prévue à l'article L.332.1 dans le cas où celui-ci est imposé pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Secteur UB :

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel peu dense édiflée en ordre discontinu et de lotissements, accompagnés de petites entreprises. Cette zone couvre plusieurs parties du territoire communal (huit localisations différentes, dont l'ancienne Z.A.C de Ravanne) et il apparaît souhaitable de maintenir le caractère du tissu existant. Elle est concernée par la zone non œdificandi (13 mètres) et la zone de protection sanitaire (40 mètres) de l'aqueduc de la Vanne.

Le Faubourg d'Ecuelles est de plus traversé par la RD 606, classée axe nuisant de type 2 au sens de l'arrêté préfectoral du 19 avril 1999, où une isolation acoustique des habitations et des bâtiments à usage d'enseignement pourra être exigée au stade des autorisations de construire en application dudit arrêté.

Secteur Uba :

Il s'agit d'un sous-secteur situé 3 route de Montarlot

Cette zone est concernée par le PPRI de la Vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n° 02.DAI 1URB181 du 31/12/2002(voir le zonage et le règlement dudit document)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admises sans condition, autres que celles fixées par les articles 3 à 15 :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et sportifs nécessaires à la vie de la commune.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les annexes, accolées ou non, aux constructions autorisées (abris de jardin, garages, etc.).

2 - Sont admis s'ils respectent les conditions indiquées :

• Une zone non œdificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.

- Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage (service à consulter : SAGEP, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77 690 Montigny-sur-Loing).

• Dans le secteur du Faubourg d'Ecuelles, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les bâtiments d'enseignement exposés aux bruits de la RD 606, classée axe nuisant de type 2, sont soumis à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 avril 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- Les constructions à usage de bureaux et de services, de commerces, d'artisanat ou d'entrepôts à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 2 500 m².

- En outre, les constructions à usage d'artisanat sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'activités non nuisantes et non bruyantes.
- L'aménagement ou la reconstruction des établissements classés ou non existants, à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des constructions et installations.
- Les sous-sols enterrés, y compris dans le cas où ils nécessitent talutage artificiel ou remblai autour de la construction, mais à condition qu'ils correspondent à une utilisation judicieuse du terrain naturel et que le nombre de niveaux bâtis, défini à l'article 10, soit respecté.
- L'aménagement et l'extension, ainsi que la reconstruction ou démolition des bâtiments existants et qui ne sont pas autorisés dans la zone.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

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

2 - Sont interdits :

- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation sera proscrite.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB.1 ci-dessus sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès (3,50 mètres minimum de largeur) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

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 tourner.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Propriétés existantes :

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 400 mètres carrés et une largeur de façade sur rue, jusqu'au droit de la construction à édifier, au moins égale à 12 mètres.

Lotissements :

En cas de lotissements, la superficie des lots créés devra être au moins égale à 600 m².

Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus, ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes ;
- aux extensions des constructions existantes accolées ou non ;
- à la reconstruction après démolition dans la limite de la SHON existante ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, de surface hors œuvre brute inférieure à 20 m².

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

Aucune construction à usage d'habitation ne sera admise au-delà d'une bande de 50 mètres, mesurée à partir de l'alignement des voies publiques, soit existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, soit réalisées au moment de la construction à l'intérieur d'une parcelle.

Dans le secteur UBa la bande d'inconstructibilité de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques, soit existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, soit réalisées au moment de la construction à l'intérieur d'une parcelle ne s'applique pas.

Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Au droit des portes de garages, une marge de reculement de 7 mètres pourra être imposée.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements de deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 4 mètres. En cas de reconstruction cette règle sera appliquée uniquement aux clôtures.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S ;
- aux annexes non affectées à l'habitat ou l'activité, accolées ou non aux constructions existantes ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

- elle sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres si la façade est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut-être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin important, durable et régulièrement occupé.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour l'implantation d'un poste de transformation électrique ou de détente de gaz.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes), ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S ;
 - la reconstruction après démolition de bâtiments existants, dans la limite de l'emprise au sol initiale.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Dans les secteurs non bâtis, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, soit R + 1 ou R + Comble.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,25 m soit par rapport au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette de la construction, soit par rapport au niveau de la chaussée.

Rappel article UB1 : les sous-sols enterrés sont autorisés sous la condition qu'ils correspondent à une utilisation judicieuse du terrain naturel et que le nombre de niveaux bâtis défini ci-dessus soit respecté.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S ;

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -

- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Conformément à l'application du Grenelle II et à l'article L 111.6.2 du Code de l'urbanisme, l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou tout autre matériau renouvelable, permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, pourront être autorisées.

Toitures

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

La construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et sans débord en pignons.

Les toitures à un seul versant sont proscrites pour les constructions principales et pour les annexes non accolées à un bâtiment principal.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures soit en lucarnes droites (à la capucine ou à fronton), soit en lucarnes rampantes, ou bien par des relevés de toit.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates vieilles ou de matériaux ayant le même aspect.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes. L'emploi de bardages métalliques est interdit.

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

Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement, peintures et enduits extérieurs, devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Elles seront choisies pour les menuiseries dans des tons de gris clair, blanc cassé, rouge ou bleu ou vert foncé (vernissés et lasurés ton "bois" sont proscrits). Les volets ne comporteront pas d'écharpes.

Les menuiseries pourront être proposées dans un matériau autre que le bois, sous réserve de présenter un aspect identique (couleurs, sections).

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Pour la construction de vérandas ou d'annexes, peuvent être admis d'autres matériaux de couverture et d'aspect extérieur. Aucune pente de toit n'est imposée.

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 et dans le voisinage immédiat. L'emploi de plaques de béton est prohibé.

Les clôtures situées en bordure des voies devront être composées :

- soit de haies vives doublées ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques, comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excèdera pas 0,20 mètres ;
- soit par des murs de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles ils se raccordent.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres. Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UB.6.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires devront être implantées de manière à n'être pas visibles tant de la voie publique que des propriétés avoisinantes.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux. En zone de protection des monuments historiques, toute publicité est interdite (loi n° 79 - 1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux changements de destination des immeubles, ni aux aménagements ou aux extensions limitées à 30 % de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- soit justifier de l'application des dispositions de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

• En cas de Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

• En cas de création de logements collectifs :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction.

• En cas de Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

• **En cas de Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :**

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors d'œuvre nette.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

• **En cas de Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

• **En cas de construction d'Hôtels, restaurants :**

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 5 mètres carrés de salle de restaurant.

• **En cas de construction de Bâtiments scolaires :**

Il doit être aménagé au moins une place par classe.

Les dispositions de l'article 2 ci-dessus ne sont pas à prendre en compte dès lors qu'il sera fait application de l'article L 123.1.3 du code de l'urbanisme pour les constructions et travaux prévus à cet article

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

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

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Toutefois, aucune plantation ne doit être effectuée dans la bande de servitudes des ouvrages de transport de gaz.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 20 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,40 pour les constructions à usage d'habitation. Il est porté à 0,60 pour les autres catégories de destinations, ainsi qu'en cas de constructions mixtes, sans que le C.O.S affecté à l'habitation puisse dépasser 0,40.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ;
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -

- la reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment détruit en tout ou en partie au moment de la démolition ;

ARTICLE UB.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans préjudice du respect des règles 1 à 13 du présent règlement, le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent pourra être autorisé dans le cas de l'aménagement ou la reconstruction d'un établissement existant, classé ou non.

Ce dépassement est soumis aux dispositions des articles L.332.1 à 5 et R.332.1 à 14 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est prévue.

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'équipements publics ou collectifs, ainsi qu'affectée aux logements ou installations qui leur sont liés.

La nature même des constructions édifiées ou à édifier dans cette zone lui confère un caractère exceptionnel, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction du bâtiment, que sur celui de la typologie architecturale, qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée. Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

Cette zone comporte deux secteurs :

- Le secteur UE a, situé au lieu-dit "la Sapinière". Cette zone comprend essentiellement des équipements publics ou privés. Cette vocation doit être maintenue.

Sans compromettre cette dominante d'affectation la zone UEa, à un projet d'implantation de studios d'enregistrement, comportant aussi des activités de loisirs associées à l'activité principale, dans le contexte de la cession de la propriété des Etangs de Moret, par la Communauté de Communes de Moret-Seine-et-Loing.

Cette affectation prévoit des changements de destination de constructions existantes (maison de l'Environnement), pour des activités de studio d'enregistrement et hôtelières, ainsi que la construction de nouveaux bâtiments, à usage eux aussi de studios d'enregistrement, d'hôtellerie et piscine (en tant que loisirs associée à l'activité principale), et de logements de fonction.

- Pour le secteur UE b, qui correspond principalement à la friche industrielle de la DSIPC, pour laquelle la municipalité envisage une réaffectation en parc urbain public, accompagné de locaux à usage d'équipements collectifs ou de services ; le plan de masse est supprimé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admises sans condition :

- Les constructions ou installations à caractère d'équipements publics ou collectifs.
- Les annexes, accolées ou non, aux constructions autorisées (abris de jardin, garages, clôtures, etc.).

2 - Sont admis s'ils respectent les conditions indiquées :

- L'aménagement des constructions existantes lors de l'approbation du présent P.O.S. et qui ne sont pas autorisées dans la zone ainsi que leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante à la même date de référence.
- La reconstruction ou démolition des bâtiments existants dans la limite de surface de plancher hors œuvre nette effective au moment de la démolition.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements collectifs.
 - Les constructions à usage de bureau ou de services nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs implantés dans la zone.

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -

- **En outre dans le secteur UE a :**

- Les constructions et les changements de destination des constructions existantes, pour un usage de commerce et de bureaux, ainsi que leurs annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, sous les conditions suivantes :
 - o Toutes dispositions seront prises en matières d'assainissement, au regard des besoins générés par les changements de destination et les constructions autorisés.
 - o Les travaux et ouvrages nécessaires à la défense-incendie du site seront effectués en tant que besoin, suivant l'évolution et l'importance des différents usages autorisés.
- Les constructions et changements de destination des constructions existantes, pour un usage de loisirs (piscines, studios d'enregistrement) et d'hébergement hôtelier, à condition qu'ils soient liées aux constructions autorisées ci-avant.
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.- Sont interdites :

- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation sera proscrite.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE.1 ci-dessus sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès (3,50 mètres minimum de largeur) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

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 tourner.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par la Commune ;
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Les constructions nouvelles peuvent s'implanter, soit au ras de l'alignement, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Au droit des portes de garages, une marge de reculement de 7 mètres pourra être imposée.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements de deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 4 mètres.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

• Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de reculement de 8 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces.

Cette marge de reculement pourra être réduite à 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée s'il s'agit de construction annexe qui n'est pas affectée à l'habitation ou à une activité et que sa hauteur n'excède pas 3 mètres.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes), ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S ;
 - la reconstruction - de bâtiments existants dans la limite de l'emprise au sol initiale.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 2 ou R + 1 + Comble pour les toitures à pentes et R + 1 en cas de toiture-terrasse.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,25 m, soit par rapport au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette de la construction, soit par rapport au niveau le plus haut de la chaussée au droit du bâtiment considéré.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions à usage d'équipements collectifs ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.O.S ;
 - la reconstruction, dans la limite de la hauteur initiale, de bâtiments détruits en tout ou partie.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Conformément à l'application du grenelle II et à l'article L 111.6.2 du Code de l'urbanisme, l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou tout autre matériau renouvelable, permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, pourront être autorisées.

Toitures

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

Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement, peintures et enduits extérieurs, devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

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 et dans le voisinage immédiat.

L'emploi de plaques de béton est prohibé. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres. Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UE.6.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur 2,5 mètres
- dégagement 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

- **En cas de Constructions à usage d'habitation:**

Il sera prévu sur le terrain propre à l'opération au moins deux places de stationnement par logement.

- **En cas de Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

- **En cas de Constructions à usage commercial :**

- Il sera créé au moins 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette de l'établissement.

- Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

- **En cas de construction d'Hôtels, restaurants :**

- Il sera créé sur le terrain de la construction au moins une place de stationnement pour : 1 chambre d'hôtel et 5 m² de salle de service de restaurant.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- **Terrains boisés non classés :**

Les terrains boisés non classés figurant au plan sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Les constructions et installations admises dans la zone, en vertu des articles UE.1 et UE.2 du règlement de cette zone, ne seront cependant autorisées que :

- si elles respectent le boisement existant (un relevé des arbres à conserver, à abattre, à replanter pourra être exigé à l'appui de la demande de permis de construire) ;
- si leur hauteur n'excède pas celle des arbres, nonobstant les termes de l'article UE.10 du règlement de zone ;
- si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

Obligation de planter

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -

Une superficie au moins égale à 50 % de la surface totale de la propriété sera traitée en espace planté et paysagé (parcs, équipements sportifs de plein air).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,60.

ARTICLE UE.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone déjà occupée par des activités industrielles, portuaires ou commerciales diverses dont les caractéristiques et la vocation ne peuvent qu'être maintenues. Elle est concernée par la zone non aedificandi (13 mètres) et la zone de protection sanitaire (40 mètres) de l'aqueduc de la Vanne.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- secteur UX a, correspondant à des implantations industrielles de stockage ;
- secteur UX b, correspondant à des implantations commerciales.

Cette zone est concernée par le PPRI de la Vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n° 02.DAI 1URB181 du 31/12/2002 (voir le zonage et le règlement dudit document)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admis sans condition :

- Les constructions à usage d'activités, industrielles, artisanales ou commerciales.
- L'extension des établissements classés existants.
- Les constructions ou installations à caractère d'équipements publics ou collectifs.
- Les annexes, accolées ou non, aux constructions autorisées (abris de jardin, garages, clôtures, etc.).

2 - Sont admis s'ils respectent les conditions indiquées :

- Une zone non aedificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.
- Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage (service à consulter : SAGEP, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77 690 Montigny-sur-Loing).
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions à usage de bureaux et de services lorsqu'elles sont le complément des activités.
- Les constructions à usage d'entrepôts lorsqu'elles sont le complément normal des activités.

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UX.1 ci-dessus sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès (3,50 mètres minimum de largeur) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

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 tourner.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement d'au moins 10 mètres.

Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

• Il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S ;

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété d'au moins 10 mètres. Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport aux limites séparatives à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.
- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie.

ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes), ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'activités ne doit pas excéder :

- 10 mètres par rapport au point le plus bas du sol naturel en secteur UX b ;
- la hauteur des bâtiments les plus hauts existants en secteur UX a.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, soit R +1 ou R + Comble.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 0,25 m, soit par rapport au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette de la construction, soit par rapport au niveau le plus haut de la chaussée au droit du bâtiment considéré.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Conformément à l'application du Grenelle II et à l'article L 111.6.2 du Code de l'urbanisme, l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou tout autre matériau renouvelable, permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, pourront être autorisées.

Toitures

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

Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement, peintures et enduits extérieurs, devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Clôtures

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

L'emploi de plaques de béton est prohibé. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres. Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UX.6.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiment à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur, tendant à la conformité des constructions et installations avec les prescriptions ci-dessus.

En secteur UX b, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires devront être implantées de manière à n'être pas visibles tant de la voie publique que des propriétés avoisinantes.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux. En zone de protection des monuments historiques, toute publicité est interdite (loi n° 79 - 1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

- En cas de Constructions à usage d'habitation:

Il sera prévu sur le terrain propre à l'opération au moins deux places de stationnement par logement.

- En cas de Constructions à usage industriel ou d'entrepôts :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors d'œuvre nette

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- En cas de Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

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

Terrains boisés non classés

Les terrains boisés non classés figurant au plan sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus. Les constructions et installations admises dans la zone en vertu de l'article UX.1 du règlement de cette zone ne seront cependant autorisées que si elles respectent le boisement existant.

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -

Les abattages d'arbres seront limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

En secteur UX b, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 20 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UX.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone d'activités spécialisée affectée au service ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer nécessaire à son exploitation. Cette vocation doit être maintenue.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admises sous les conditions indiquées :

- Les constructions, installations, dépôts, classés ou non au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, s'ils sont utiles ou nécessaires au fonctionnement et à la gestion du service public ferroviaire.

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UY.1 ci-dessus sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

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

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

Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE UY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UY.12 - 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.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE II

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone correspondant au domaine du canal du Loing et de ses annexes techniques diverses. Cette vocation doit être maintenue. Cette zone est concernée par la zone non œdificandi (13 mètres) et la zone de protection sanitaire (40 mètres) de l'aqueduc de la Vanne.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admises sous les conditions indiquées :

- Une zone non œdificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.

- Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage (service à consulter : SAGEP, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77 690 Montigny-sur-Loing).

- Les constructions, installations, équipements utiles ou nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, au développement de toutes activités liées à la voie d'eau ou à la valorisation du domaine public fluvial autorisés.

ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites :

- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation sera proscrite.

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UZ.1 ci-dessus sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

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

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

Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé,

pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UZ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE UZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UZ.12 - 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.

ARTICLE UZ.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du P.O.S. qui sont les suivantes :

- Zone I Nax : zone destinée à l'implantation future d'activités
- Zone I NC : zone naturelle agricole
- Zone II NC : zone naturelle de richesse minière
- Zone ND : zone naturelle protégée

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NAX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone partiellement équipée correspondant à quatre localisations géographiques différentes :

- le secteur I NAXa qui recouvre l'ensemble des terrains du centre de Recherche des Renardières, situé au Nord-Est du territoire communal où sont autorisés l'aménagement et l'extension des installations existantes ainsi que la construction de bâtiments nouveaux à vocation industrielle ;
- le secteur I NAXb du faubourg d'Ecuelles sis le long de la route de Sens affecté à l'accueil d'une zone artisanale communale avec quelques commerces, bureaux et éventuellement un hôtel, le tout sous forme de lotissement ; il est en outre concerné par la zone non ædificandi (13 mètres) et la zone de protection sanitaire (40 mètres) de l'aqueduc de la Vanne ;
- le secteur I NAXc situé au lieu-dit "Les Grèves", le long de la route de Sens, est destiné à recevoir des activités commerciales, industrielles et artisanales. Ce secteur est concerné par l'application de la loi Barnier (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme). Il nécessite donc intégration dans le P.O.S d'un "projet urbain", au sens du dernier alinéa de cet article (objet de l'annexe au rapport de présentation).
- Le secteur I NAXd, situé au lieu-dit « les Trop Chères », au nord-ouest du précédent, est destiné à l'extension du parc d'activités intercommunal. Il fait l'objet d'un schéma de composition qui détermine la localisation de principe des accès et des voiries, de même que les espaces paysagers de régulation et d'épuration des eaux pluviales, formant aussi transition avec les champs cultivés et les quartiers d'habitations.
- Ce schéma a été modifié lors de la précédente modification du plan d'occupation des sols, de manière à intégrer l'évolution des réflexions de la Communauté de Communes sur le site.

La zone des Renardières est de plus traversée par la ligne ferrée Paris - Lyon et celles du Faubourg d'Ecuelles par la RD 606, classées axes nuisants type 1 et 2 au sens de l'arrêté préfectoral du 19 avril 1999, où une isolation acoustique des habitations et des bâtiments à usage d'enseignement pourra être exigée au stade des autorisations de construire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I NAX.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admis sans condition :

- Les installations et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- Dans le secteur I NAXa
 - L'extension des bâtiments existants destinés au fonctionnement du Centre de Recherche des Renardières et la construction de nouveaux bâtiments à vocation industrielle.
- Dans le secteur I NAXb
 - Les lotissements à usage d'activités commerciales (négoce, grossistes) artisanales, d'entrepôts, de services, de bureaux et un hôtel.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -

• **Dans le secteur I NAXc et INAXd**

- Les lotissements à usage d'activités industrielles et artisanales non nuisantes, commerciales (négoce, grossistes), de bureaux, de restauration, d'établissements à caractère touristique.

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

2 - Sont admis s'ils respectent les conditions indiquées :

• **Dans l'ensemble de la zone**

• Une zone non œdificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.

- Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage (service à consulter : SAGEP, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77 690 Montigny-sur-Loing).

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

• **Dans le secteur I NAXa**

- Les installations classées à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- La reconstruction ou démolition des habitations existantes dans la limite de surface de plancher hors œuvre nette effective au moment de la démolition.

• **Dans le secteur I NAXc et I NAXd**

- Les installations classées à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

• **Par ailleurs :**

Dans les secteurs concernés par les axes nuisants visés ci-après, les constructions nouvelles à usage d'habitation et de bâtiments d'enseignement exposées au bruit de la RD 606 et de la voie ferrée Paris - Lyon, classées axes nuisants de type 2 au sens de l'arrêté préfectoral du 19 avril 1999, sont soumises à des normes d'isolation phonique.

ARTICLE I NAX.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites :

À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation sera proscrite.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article I NAX.1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NAX.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès (3,50 mètres minimum de largeur) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

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 tourner.

Pour le secteur I NAXb n'est autorisé qu'un seul accès sur la route de Sens. Une emprise non bâtie sera en outre maintenue en vue de réaliser une voie de désenclavement à la zone I NC.

Pour le secteur I NAXc n'est autorisé qu'un seul accès sur la route de Sens ; par ailleurs, l'accès sur la RD 606 est interdit.

Pour le secteur I NAXd, la réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet

ARTICLE I NAX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière : à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par la Commune ; à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

Pour le secteur I NAXd, les eaux de toitures seront recueillies sur la propriété ou régulées et partiellement épurées avant rejet dans le réseau commun ; les eaux de voiries et des aires de stationnement seront évacuées après traitement dans les noues paysagères de régulation et d'épuration des eaux pluviales.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE I NAX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Dans les secteurs I NAXa et I NAXb et I NAXd
Il n'est pas fixé de règle.
- Dans le secteur I NAXc

Toute construction devra être implantée sur des terrains répondant aux caractéristiques définies dans le schéma d'organisation porté en annexe au rapport de présentation (pièce 2 bis) portant sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE I Nax.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Le long de la RD 606, cette marge est portée à 8 mètres pour le secteur I Naxb et à 50 mètres de l'alignement futur pour le secteur I Naxc.

Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition que par leur aspect et leur présentation ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

- En outre, dans le secteur I NA xb, toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 606.

Cette règle ne s'applique pas :

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

ARTICLE I Nax.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Dans les secteurs I Naxa et I Naxb et I NA xd
Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.
- Dans le secteur I Naxc
Toute construction devra être implantée conformément aux dispositions définies dans le schéma d'organisation porté en annexe au rapport de présentation (pièce 2 bis) portant sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE I Nax.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- Dans les secteurs I Naxa et I NA xd
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Dans le secteur I Naxb

La construction de plusieurs bâtiment est autorisée si la distance D, comptée horizontalement entre tous points du bâtiment en regard est au moins égale à :

D = la demi-hauteur de façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres

- Dans le secteur I Naxc
Toute construction devra être implantée conformément aux dispositions définies dans le schéma d'organisation porté en annexe au rapport de présentation (pièce 2 bis) portant sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE I Nax.9 - EMPRISE AU SOL

- Dans le secteur I Naxa
Il n'est pas fixé de règle.
- Dans les secteurs I Naxb et I Naxc et I NA xd
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE I Nax.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs I Naxa et I NA xd
Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur I Naxb

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 15 mètres, comptés du pied du bâtiment au faîtage. Les cheminées, antennes, ventilations... ne seront pas incluses dans ces plafonds de hauteurs.

Vu la pente du terrain, la hauteur de la construction sera calculée par rapport à un niveau théorique qui sera la moyenne des niveaux N.G.F des quatre angles extérieurs du bâtiment.

- Dans le secteur I NAXc

La hauteur des constructions nouvelles est celle définie dans le schéma d'organisation porté en annexe au rapport de présentation (pièce 2 bis) portant sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE I NAX.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées :

Toitures

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

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs des matériaux de parement, peintures et enduits extérieurs, devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Ces prescriptions sont complétées par des dispositions définies dans le schéma d'organisation porté en annexe au rapport de présentation (pièce 2 bis) portant sur l'ensemble de la zone I NAXc.

Clôtures

- Dans les secteurs I NAXa et I NAXb et I NAXd

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

- Dans le secteur I NAXc

Les clôtures devront être conformes aux dispositions définies dans le schéma d'organisation porté en annexe au rapport de présentation (pièce 2 bis) portant sur l'ensemble de la zone I NAXc.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires devront être implantées de manière à n'être pas visibles tant de la voie publique que des propriétés avoisinantes.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux. En zone de protection des monuments historiques, toute publicité est interdite (loi n° 79 - 1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE I NAX.12 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -

- largeur : 2,5 mètres
- dégagement 6 x 2,5 mètres

soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - **Nombre d'emplacements**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

- En cas de Constructions à usage d'habitation individuelle :
Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.
- En cas de Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :
Il devra être créé une place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette.
En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
- En cas de Constructions à usage de bureaux :
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 25 mètres carrés de surface hors œuvre nette.
- En cas de Constructions à usage de restaurant et d'hôtel :
Il sera créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de restaurant et 1 chambre d'hôtel.
- En cas de Constructions à usage de commerce :
Il sera créé 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres de surface hors œuvre nette.

Cette règle sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner

ARTICLE I NAX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Obligation de planter
Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent afin d'assurer un écran visuel satisfaisant. Toutefois, aucune plantation ne doit être effectuée dans la bande de servitudes des ouvrages de transport de gaz.

En cas de lotissements à usage d'activités, des plantations devront être réalisées aux emplacements prévus à cet effet au plan de masse de la zone.

En outre, le long de la RD 606 et de la route de Sens, un espace planté d'arbres de hautes tiges devra être créé afin d'assurer un écran boisé suffisant.

De plus, dans le secteur I NAXc, les parties non construites devront être traitées conformément aux dispositions définies dans le schéma d'organisation porté en annexe au rapport de présentation (pièce 2 bis) portant sur l'ensemble de la zone

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NAX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone I NAXa.

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,60 pour les secteurs I NAXb et I NAXc et I NAXd.

ARTICLE I NAX. 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article I NAX.14 est interdit.

TITRE III

CHAPITRE TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NC

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Elle comprend le secteur I NCa correspondant à l'extension du couloir E.D.F. où sont admis l'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

Cette zone est concernée par l'application de la loi Barnier (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme). Elle est de plus partiellement traversée par la RD 606 déclarée axe nuisant type 2 au sens de l'arrêté préfectoral du 19 avril 1999, où une isolation acoustique des habitations et des bâtiments à usage d'enseignement pourra être exigée au stade des autorisations de construire, en application dudit arrêté. Elle est en outre concernée par la zone non œdificandi (13 mètres) et la zone de protection sanitaire (40 mètres) de l'aqueduc de la Vanne.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I NC.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admis s'ils respectent les conditions définies :

- Une zone non œdificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.

- Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage (service à consulter : SAGEP, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77 690 Montigny-sur-Loing).

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles s'implantent en continuité des bâtiments existants, sauf si des gênes liées aux nuisances ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Les travaux d'amélioration des bâtiments existants ainsi que leur extension mesurée.

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

- La construction de bâtiments liés aux postes de distribution d'essence existants, dans la limite de 150 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette, celle-ci étant subordonnée à la démolition des bâtiments existants.

- La reconstruction des habitations existantes dont la construction n'est pas autorisée dans la zone, dans la limite de 160 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette ou dans la limite de la surface préexistante à la date de publication du présent P.O.S. si cette surface était supérieure à 160 mètres carrés.

- Les équipements publics d'intérêt communal ou intercommunal à caractère technique ou de loisirs, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impossibilité notoire, à proximité de ces zones.

- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.442.2 et 3 du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux

usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 kV mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre, ou dont les pylônes présenteraient une hauteur supérieure à 12 mètres.

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

- Les silos de moins de 15 mètres de hauteur ainsi que les activités de premier traitement de la production agricole brute locale, à condition qu'ils ne contrarient pas la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés, et sous les réserves suivantes :

Pour les silos soumis à déclaration, le périmètre de protection doit respecter une fois la hauteur du silo, avec un minimum de 25 mètres ;

. pour les silos soumis à autorisation, une fois et demi la hauteur du silo, avec un minimum de 50 m., ce périmètre pouvant être porté à 100 mètres ou à 200 mètres, selon les conclusions de l'étude de dangers.

• Dans le secteur I NCa :

- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

ARTICLE I NC.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites :

À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation sera proscrite.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article I NC.1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NC.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE I NC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

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

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -
- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par la Commune ;
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet dans le milieu naturel ou le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE I NC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE I NC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 30 mètres le long de la RD 218.

Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition que par leur aspect et leur présentation ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

- En outre, toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 100 m par rapport à l'axe de la RD 606 déviée, et en retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 606 hors déviation.

Cette règle ne s'applique pas :

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

ARTICLE I NC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE I NC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE I NC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE I NC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel, et celle des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 10 mètres.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure si leurs caractéristiques l'imposent ;
- certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

ARTICLE I NC.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Toitures

Les toitures à un seul versant sont proscrites pour les constructions principales et pour les annexes non accolées à un bâtiment principal.

Pour les bâtiments à usage agricole, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes. Les toitures pourront cependant présenter des pentes inférieures à 35 °.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement, peintures et enduits extérieurs, devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

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 et dans le voisinage immédiat. L'emploi de plaques de béton non revêtues sur une hauteur de plus de 0,5 m est prohibé en bordure des voies.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires devront être implantées de manière à n'être pas visibles tant de la voie publique que des propriétés avoisinantes.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux. En zone de protection des monuments historiques, toute publicité est interdite (loi n° 79 - 1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE I NC.12 - 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.

ARTICLE I NC.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

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

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par les plantations équivalentes d'espèces

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -
locales. Toutefois, aucune plantation ne doit être effectuée dans la bande des servitudes de transport de gaz.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE I NC.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NC

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle où la possibilité d'exploiter les carrières doit être préservée. Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur II NCa constitué par le périmètre actuellement exploité. Cette exploitation devra être menée de telle sorte, qu'à son terme, la zone puisse être reboisée ou remise en culture.
- Le secteur II NCb où l'activité extractive est reconnue temporairement prioritaire par rapport à l'agriculture et ce, jusqu'à la fin de l'exploitation, sous réserve que celle-ci ne soit entreprise qu'après épuisement des possibilités du secteur IINCa.
- Le secteur II NCc, exploitable après réaménagement des deux secteurs II NC a et II NC b.

Après exploitation, le réaménagement de cette zone devra s'attacher en priorité à une remise en culture des terres.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE II NC.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admis sans condition :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol.

2 - Sont admis s'ils respectent les conditions définies :

- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation des sols selon leur affectation d'origine. Toutefois, le secteur II NCb ne pourra être exploité qu'après épuisement des possibilités d'extraction du secteur II NCa et le secteur II NC c après épuisement du gisement en secteur II NC b.

Cette remise en état devra se faire par tranches successives au fur et à mesure de l'exploitation ; les terres de découverte devront être décapées et stockées suivant des modalités assurant la qualité de la remise en état agricole : terres végétales et stériles non mélangées, terres végétales en faible épaisseur de stockage.

En outre, durant l'exploitation de la carrière, le libre écoulement des eaux devra être assuré, et toutes les dispositions devront être prises pour permettre l'évacuation des eaux de pompage dans des conditions compatibles avec le réseau hydrographique.

- Les bâtiments d'exploitation agricole à condition qu'ils ne risquent pas de compromettre l'utilisation prévue de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises.
- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.442.2 et 3 du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 kV mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre, ou dont les pylônes présenteraient une hauteur supérieure à 12 mètres.

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

ARTICLE II NC.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites :

- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation sera proscrite.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article II NC.1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NC.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies d'accès intérieures aux exploitations seront goudronnées sur une longueur suffisante (au moins 100 mètres) et seront équipées d'un dispositif pour le nettoyage des roues des véhicules avant l'accès à la voie publique.

L'extension des exploitations de carrières pourra être conditionnée à une participation pour réalisation de travaux d'amélioration de la desserte, sur les voiries publiques utilisées par l'entreprise.

ARTICLE II NC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

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

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par la Commune ;
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet dans le milieu naturel ou le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE II NC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE II NC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE II NC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE II NC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE II NC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE II NC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE II NC.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE II NC.12 - 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.

ARTICLE II NC.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

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

Obligation de planter

Après exploitation des carrières, le réaménagement de cette zone devra s'attacher en priorité à une remise en culture des terres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE II NC.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Modification du plan d'occupation des sols d'Ecuelles - Règlement - 2010 -
Sans objet.

TITRE III

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

• Il s'agit d'une zone naturelle constituant un espace qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les vastes espaces boisés. Le règlement de la zone confirme cette protection, malgré la présence de quelques constructions.

Cette zone correspond principalement, d'une part, à la vallée inondable du Loing (lit majeur) en outre protégée par les dispositions du 30 août 1978 (site classé), d'autre part aux coteaux de la vallée de la Seine (au nord-ouest) et enfin à la vallée de l'Orvanne, par ailleurs aussi protégée au titre de la loi de 1930 (décret du 10 mars 1999 - site classé). Une partie du secteur ND est de plus traversée par la RD 606 et la voie ferrée Paris - Lyon, classées axes nuisants type 1 et 2 au sens de l'arrêté préfectoral du 19 avril 1999. Cette zone est en outre concernée par l'application de la loi Barnier (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme).

• Elle comprend deux secteurs :

- le secteur ND a, totalement protégée ;
- le secteur ND b, située au Nord de l'étang de Ravanne et destiné à l'implantation de constructions à usage d'accueil des promeneurs et d'équipements légers de loisirs de plein air.

Par ailleurs, le secteur ND b est traversé par la RD 606 classée axe nuisant de type 2 au sens de l'arrêté préfectoral du 19 avril 1999.

Cette zone est concernée par le PPRI de la Vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n° 02.DAI 1URB181 du 31/12/2002 (voir le zonage et le règlement dudit document)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admis sans condition :

- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.
- Les constructions et installations indispensables à la gestion et à la valorisation du domaine public fluvial.

2 - Sont admis s'ils respectent les conditions indiquées :

Dans le secteur ND b :

- Les constructions et installations à usage d'accueil des promeneurs et d'équipements légers de loisirs de plein air.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités existantes.
- L'aménagement des constructions et installations existantes lors de la publication du présent P.O.S. et qui ne sont pas autorisées dans la zone, ainsi que leurs extensions et annexes, accolées ou non, dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante à la même date de référence.
- La reconstruction ou démolition des habitations existantes dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment de la démolition.
- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.442.2 et 3 du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 kV mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre, ou dont les pylônes présenteraient une hauteur supérieure à 12 mètres.

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

ARTICLE ND.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

1 - Sont interdites :

- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation sera proscrite.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article ND.1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE ND.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

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

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par la Commune ;
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la

limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE ND.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

• En outre, toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 100 m par rapport à l'axe de la RD 606 déviée, et en retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 606 hors déviation.

Cette règle ne s'applique pas :

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

ARTICLE ND.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE ND.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE ND.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel, et celle des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE ND.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE ND.12 - 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.

- Constructions à usage d'habitation individuelle :
Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

ARTICLE ND.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

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

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Toutefois, aucune plantation ne doit être effectuée dans la bande des servitudes des ouvrages de transport de gaz.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DEFINITIONS



1 - ACCES PARTICULIERS

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

2 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.O.S. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.O.S. ce qui, en application de l'article L.123.10 du code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.O.S., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

3 - BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

On doit entendre par baie principale l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception est indispensable pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez de chaussée et 1,90 m en étage) ;
- les baies desservant des pièces secondaires (salle d'eau, W.C, cages d'escalier, dégagement ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;
- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition des baies principales.

4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123-22 du Code de l'Urbanisme

1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et R.332.16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans

un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à toute ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112 -2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (3°).

5° - Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L.123.1 et L.332.1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

Article R.112.2 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation, dans le cadre de la réglementation d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux .

Circulaire du 12 novembre 1990 :

Cette circulaire explicite l'article R.112-2 précité et fixe certaines modalités d'application du texte, notamment en matière des déductions possibles de la surface brute.

5 - EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.O.S et font l'objet de la pièce 5.A des documents. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123.9 du code de l'urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée de un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles L.123.5 et L.123.7. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les

modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article L.125.1.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants-droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1er ci-dessus, le juge de l'expropriation saisi, soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est un an avant la publication de l'acte décidant de rendre public le plan d'occupation des sols.

Si trois mois après l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1er ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable aux propriétaires comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire.

L'acte ou la décision portant transfert de propriétaire éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues par l'article 8 de l'ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation.

6 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la protection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la propriété d'assiette de cette construction.

Si cette propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte. Les saillies diverses telles que les balcons ne sont pas considérées comme incluses dans le volume bâti.

7 - ENCORBELLEMENT

C'est une partie de construction émergeant au plan verticale s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de voute et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

8 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du code de l'urbanisme :

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le 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 à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la

même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols, a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963;
- si les coupes entrent dans la cadre d'une autorisation par catégorie définie par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

9 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

10 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de co-propriété.

ANNEXE

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.O.S

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L 130- 1

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le 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 à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à

réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols, a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégorie définie par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

ARTICLE R.111-2

(Décret n° 72-276 du 29 mars 1976)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111-3

(Décret n° 72-276 du 29 mars 1976; Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977; Décret n°81-534 du 12 mai 1981; Décret n°82-584 du 29 juin 1982; D. n°86-984 du 19 août 1986)

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal.

ARTICLE R.111-3.2

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art.4.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-4

(Décrets n° 76-276 du 29 mars 1976; n° 77-755 du 7 juillet 1977, art.5. et n° 99-266 du 1 avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies

publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R.111-14

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art.8 ; Décret n° 86-517 du 14 mars 1986)

abrogé.

ARTICLE R.111-14-2

(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, art.9-11)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leur dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-15

(Décret n° 72-276 du 29 mars 1976; Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art.10)

(Décret n°81-533 du 12 mai 1981; Décret n°83-812 du 9 sept. 1983; D. n°86-984 du 19 août1986)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

ARTICLE R.111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976; Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art.14.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L.332-6 sont les suivantes :

- 1°
 - a) La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols prévue à l'article L.332-1 ;
 - b) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L.112-2 ;
 - c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L.142.2 ;
 - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du Code général des impôts ;
 - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599 OB du Code général des impôts.

- 2°
 - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'art. L.35-4 du Code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L.421-3 ;
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332-8 ;

 - d) La participation demandée pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération. Lorsque la capacité de ces équipements excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à sa charge ;

 - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 p. 100 de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisation portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues des champs d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.