

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Saint-CYR-s/s-DOURDAN

91410

Dossier N°CUa 091.546.23.10027

Date de dépôt : 16/06/2023

Demandeur : **Cabinet PAILLARD-HPUC - Géomètre**

AVOVENTES

Pour : **Simple information**

Adresse du terrain : 50, Rue de Bandeville
Saint-Cyr-sous-Dourdan (91410)

CERTIFICAT D'URBANISME

délivré au nom de la Commune

Le Maire de Saint-Cyr-sous-Dourdan,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1a du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 50, Rue de Bandeville - 91410 Saint-Cyr-sous-Dourdan cadastré Section A, N°5.9.11.15.16.17.93.94.95.142.469, de 556 à 564, 595.596 présentée le 16/06/2023 par le Cabinet PAILLARD-HPUC - Géomètre - 266, Avenue Daumesnil, 75012 PARIS enregistrée par la Mairie de Saint-Cyr-sous-Dourdan sous le numéro CUa 091.546.23.10027

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10/09/2018.

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- art. L. 111-1-4, R. 111-2 à R. 111-21.

Zonage de la parcelle au Plan Local d'Urbanisme : **Zone N.**

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Périmètres de protection d'édifices et/ou sites classés ou inscrits, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1er et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 :
 - Périmètre de protection de Monuments Historiques (Château de Bandeville et Parc - servitude AC1).
 - Périmètre de protection des sites pittoresques (Vallée de la Rémarde - servitude AC2).

- Zone à risque de retrait et gonflement des sols argileux, aléa moyen et fort (en partie).
- Zone humide probable (enveloppe de type 3).
- Zone de protection de massif boisé de plus de 100 ha.
- Espace boisé classé (en partie).

Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un Permis de Construire ou d'une décision de non-opposition à une Déclaration Préalable :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2,50 %
TA Ile-de France	Taux = 1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un Permis de Construire ou d'une décision de non-opposition à une Déclaration Préalable (expresse ou tacite). Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de Permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du Permis tacite ou de la décision de non-opposition à une Déclaration Préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels articles L. 332-6-1-2°c et L. 332-8 du Code de l'Urbanisme.

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participations pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Fait à Saint-Cyr-sous-Dourdan, le 21/07/2023.



Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le Tribunal Administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effet du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple, une demande de Permis de Construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



CERTIFICAT COMMUNAL

Propriété **AVOVENTES**

50, Rue de

Bandeville - 91410 Saint-Cyr-Sous-Dourdan.

Cadastre : Section A, N°5.9.11.15.16.17.93.94.95.142.469, de 556 à 564, 595 et 596.

L'immeuble ci-dessus référencé :

EST

N'EST PAS

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Soumis au Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR). |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Soumis au contrôle de conformité des raccordements à l'assainissement en eaux pluviales et eaux usées. |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Dans le périmètre du contrôle des divisions foncières soumises à la Déclaration Préalable en application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme. |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Soumis au versement de la Taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus, en application de l'Article 1529 modifié par la Loi N° 2014-1655 du 29 décembre 2014, du Code Général des Impôts. |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Soumis au versement de la Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code Général des Impôts (1ère cession d'un terrain nu rendu constructible postérieurement au 13 janvier 2010). |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Situé en Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D). |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C). |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Situé dans une Zone de ravalement, de résorption de l'habitat insalubre, dans une zone de restauration immobilière. |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, d'une déclaration d'insalubrité, d'une injonction de travaux. |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A notre connaissance, situé dans une zone de carrière. |

EST

N'EST PAS

- Concerné par un plan de prévention de risques naturels et technologiques.
- Concerné par une campagne de ravalement.
- ✓ La propriété n'a fait l'objet d'aucune déclaration en Mairie du fait de la présence de termites et autres insectes xylophages (lois des 8 juin 1999 et 13 juillet 2006). Aucun arrêté préfectoral n'a délimité de zone contaminée sur la commune de Saint-Cyr-Sous-Dourdan.
- ✓ Le Préfet, par arrêté du 1^{er} février 2001, modifié par arrêté du 9 février 2001, a classé le Département de l'Essonne « Zone à risque d'exposition au plomb ». Les prescriptions de ces arrêtés sont entrées en vigueur depuis le 2 mai 2001. Un état des risques d'accessibilité au plomb devra être annexé à toute promesse de vente ou d'achat unilatérale, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1948.

Fait à Saint-Cyr-Sous-Dourdan, le 21/07/2023.



AVOVENTES

Commune de **SAINT-CYR-SOUS-DOURDAN** (Département de l'Essonne)

Dossier n°230296

Adresse : **Château de Bandeville**

PLAN DE SITUATION

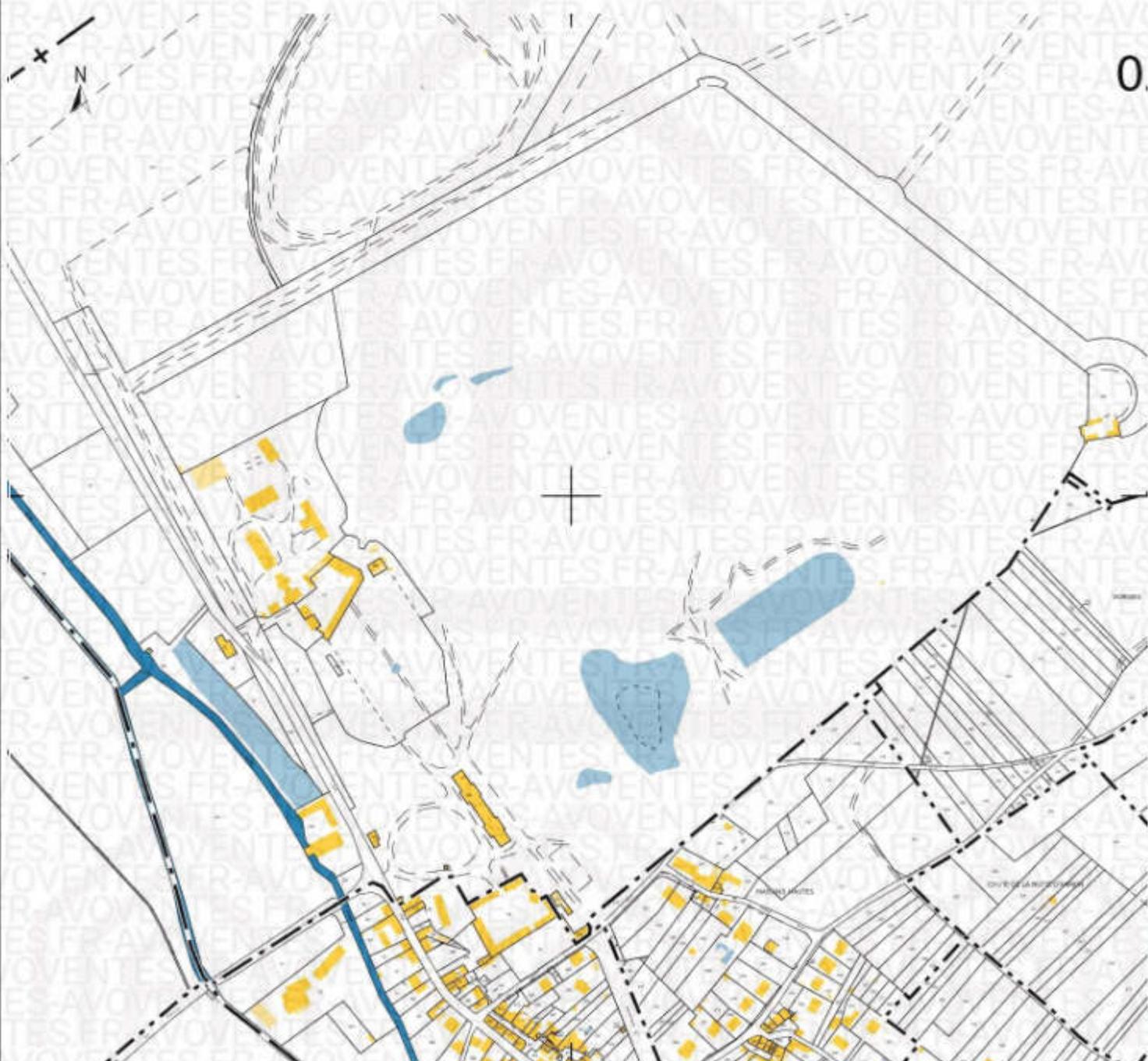
Cadastre : section A n° 5, 9, 15, 16, 17, 94, 95, 142, 556, 557, 558, 559,
560, 561, 562, 563, 564, 469, 11, 595, 596 et 93

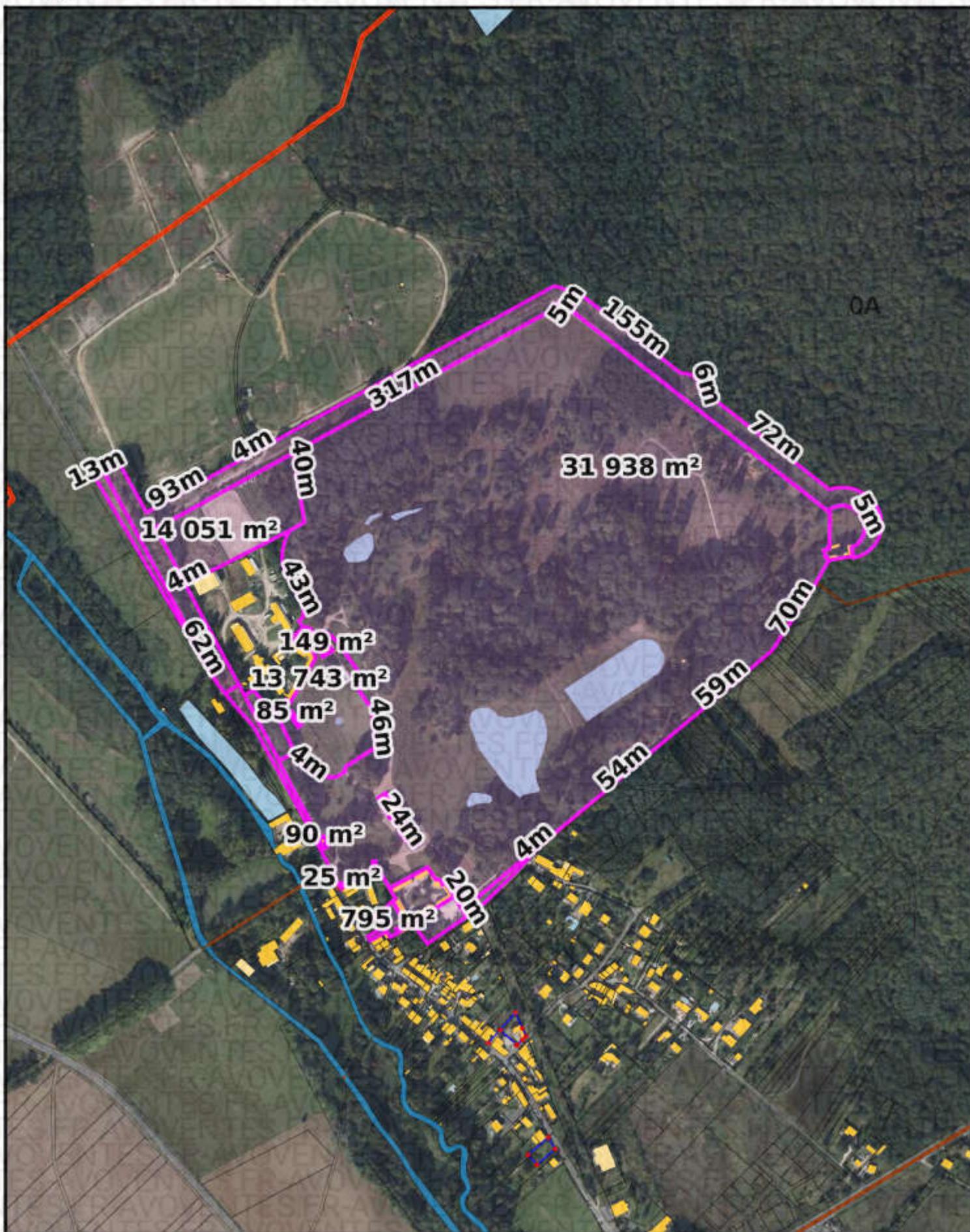
ECHELLE 1/5000

Contenance cadastrale : 374090 m²

PROPRIETAIRE : AVOENTES

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL







RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL

ADRESSE : Château de Bandeville – 91410 SAINT CYR SOUS DOURDAN

CADASTRE : section A n° 5, 9, 15, 16, 17, 94, 95, 142, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 469, 11, 595, 596 et 93

Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 29 juin 2023



ANNEE DE MAJ 2022 DEP DIR 910 COM 546 SAINT-CYR-SOIS-BOURDAN

TRES 117

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO COMMUNAL 000144

Avoventes

PROPRIETES BÂTIES										EVALUATION DU LOCAL													
DESIGNATION DES PROPRIETES					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL													
AN SEC	N° PLAN	C PARTI	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	M NAT	AF LOC	NAT CAT	RC COM IMPOSSIBLE	COIL EXO	NAT AN	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO GM	TX COEF	RC TEOM	
98	A	32	42	RUE DE BANDEVILLE	0023	A	01	00	01001	0854533	B	H	BS	C	740								740
98	A	32	42	RUE DE BANDEVILLE	0023	A	01	00	01002	0977726	J	H	BS	C	448								448
98	A	93	5031	BANDEVILLE	B002	A	01	00	01001	0065601	Z	H	MA	6	1774								1774
98	A	93	5031	BANDEVILLE	B002	A	01	00	01002	1028381	N	H	DM	6	114								114
19	A	98	5037	BANDEVILLE	B002	A	01	00	01001	0065602	V	H	CV	C	359								359
98	A	556	5003	LE VILLAGE	B048	A	01	00	01001	0065559	T	H	ME	01	20014								20014
REXO																							
REVIPOSABLE COM 23409 EUR COM RIMP																							
0 EUR																							
23409 EUR																							

PROPRIETES NON BÂTIES										EVALUATION										LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S FPPD TAR	SUF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HAA CA	REVENU CADASTRAL	COIL EXO	NAT AN	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	FeuBst	
98	A	5		CHAT DE BANDEVILLE	B018		1546A		BS	01		3 17 40	2726	C TA				545	20		
98	A	9		CHAT DE BANDEVILLE	B018		1546A		AG	02		29 99 35	514928	GC TA				545	20		
98	A	11		CHAT DE BANDEVILLE	B018		1546A		F	01		1 39 80	4802	C TA				2726	100		
98	A	15		CHAT DE BANDEVILLE	B018		1546A		F	01		14 40	495	GC TA				9,6	20		
98	A	16		CHAT DE BANDEVILLE	B018		1546A		F	01		18 70	643	GC TA				4802	100		
98	A	17		CHAT DE BANDEVILLE	B018		1546A		J	01	POTAG	1 31 80	22627	GC TA				9,6	20		
														GC TA				495	20		
														GC TA				0,99	20		
														GC TA				4,95	100		
														GC TA				1,29	20		
														GC TA				1,29	20		
														GC TA				6,43	100		
														GC TA				4525	20		
														GC TA				4525	20		
														GC TA				22627	100		

ANNEE DE MAJ 2022 DEP DIR 910 COM 546 SAINT-CYR-SOIS-DOURDAN

TRES 117

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO
COMMUNAL

000144

AVOVENTES

DESIGNATION DES PROPRIETES										PROPRIETES NON BATES										EVALUATION										LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE PAVILLOTAIRE	N° PARCELS PRIM	S P/D/P	TAR	SUF	GRASS CR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HAIA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille										
98	A	31		BANDEVILLE	B002		1546A			B	03		31 80	049	C TA	01	20													
98	A	32	42	RUE DE BANDEVILLE	0023		1546A			S			89 85	0	GC TA	01	20													
19	A	86		BANDEVILLE	B002		1546A			F	01	POTAG	4 00	138	GC TA	028	20	028	20											
98	A	93		BANDEVILLE	B002		1546A			S			55	0	TS TA	138	100													
98	A	94		BANDEVILLE	B002		1546A			S		POTAG	30 15	0	C TA	615	20													
98	A	95		BANDEVILLE	B002		1546A			J	01	POTAG	17 90	3073	GC TA	615	20	3073	100											
19	A	97		BANDEVILLE	B002		1546A			J	01	POTAG	4 10	704	GC TA	141	20	141	20											
19	A	98		BANDEVILLE	B002		1546A			S			70	0	GC TA	173	20													
19	A	101		BANDEVILLE	B002		1546A			S			1 95	0	TS TA	863	100													
98	A	141		BANDEVILLE	B002		1546A			F	01		25 15	863	C TA	173	20	863	100											
98	A	142		MAISONS HAUTES	B034		1546A			B	03		6 95	012	GC TA	002	20	002	20											
98	A	424		BANDEVILLE	B002	0032	1546A			S			7 85	0	C TA	206	20													
98	A	469		CHAT DE BANDEVILLE	B018	0002	1546A			T	02		17 90	10,3	GC TA	206	20	206	20											
19	A	526		BANDEVILLE	B002	0096	1546A			J	01	POTAG	51	087	C TA	017	20	017	20											
01	A	547		CHAT DE BANDEVILLE	B018	0018	1546A			S			3 10	0	GC TA	087	100													
98	A	556		CHAT DE BANDEVILLE	B018	0010	1546A			S			8 51	0	GC TA	087	100													
98	A	557		CHAT DE BANDEVILLE	B018	0010	1546A			S			1 32	0	GC TA	087	100													
98	A	558		CHAT DE BANDEVILLE	B018	0010	1546A			S			1 80	0	GC TA	087	100													

ANNEE DE MAJ 2022 DEP DIR 910 COM 546 SAINT-CYR-SOIS-DOURBAN

TRES 117

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO
COMMUNAL 000144

AVOVENTES

DESIGNATION DES PROPRIETES										PROPRIETES NON BATES													
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N° N°	DESIGNATION	ADRESSE	CODE RVOLE	N° PARC PRMI	S E P/DP TAR	SUF	GRSS CR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HAACA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO RET	AN RCEXO	FRACTION RCEXO	% EXO	TC	Feuille	LIVRE FONCIER	
																							AVOVENTES
98	A	559		CHAT DE BANDEVILLE		B018	0010	1546A		S		9	0		C TA								
98	A	560		CHAT DE BANDEVILLE		B018	0010	1546A		S		20	0		GC TA								
98	A	561		CHAT DE BANDEVILLE		B018	0010	1546A		S		86	0		TS TA								
98	A	562		CHAT DE BANDEVILLE		B018	0010	1546A		S		86	0		C TA								
98	A	563		CHAT DE BANDEVILLE		B018	0010	1546A		S		1 42	0		GC TA								
98	A	564		CHAT DE BANDEVILLE		B018	0010	1546A		S		22 44	0		C TA								
98	A	595		BANDEVILLE		B002	0091	1546A		J	01	7 98	13,7		GC TA								
98	A	596		BANDEVILLE		B002	0091	1546A		J	01		0,899		GC TA								
HAACA		REVENUS		REVENUS		REVENUS		REVENUS		REVENUS		REVENUS		REVENUS		REVENUS		REVENUS		REVENUS		REVENUS	
38 79 91		5536 EUR		5536 EUR		5459 EUR		77 EUR		RMP		387 EUR		5149 EUR		MAJ TC		0 EUR					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 3

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 25/05/2023

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9104101105

SF2308258580

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 091

Commune : 546

SAINT-CYR-SOUS-DOURDAN

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
A	0005			CHAT DE BANDEVILLE	3ha17a40ca					
A	0009			CHAT DE BANDEVILLE	29ha99a35ca					
A	0011			CHAT DE BANDEVILLE	1ha39a80ca					
A	0015			CHAT DE BANDEVILLE	0ha14a40ca					
A	0016			CHAT DE BANDEVILLE	0ha18a70ca					
A	0017			CHAT DE BANDEVILLE	1ha31a80ca					
A	0031			BANDEVILLE	0ha31a80ca					
A	0032			42 RUE DE BANDEVILLE	0ha59a85ca					
A	0086			BANDEVILLE	0ha04a00ca					
A	0093			BANDEVILLE	0ha00a55ca					
A	0094			BANDEVILLE	0ha30a15ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 091

Commune : 546

SAINT-CYR-SOUS-DOURDAN

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
A	0095			BANDEVILLE	0ha17a90ca					
A	0097			BANDEVILLE	0ha04a10ca					
A	0098			BANDEVILLE	0ha00a70ca					
A	0101			BANDEVILLE	0ha01a95ca					
A	0141			BANDEVILLE	0ha25a15ca					
A	0142			MAISONS HAUTES	0ha06a95ca					
A	0168			MAISONS HAUTES	0ha17a15ca					
A	0169			MAISONS HAUTES	0ha08a85ca					
A	0361			LE VIEUX CIMETIERE	0ha52a35ca					
A	0367			PONT DE ST CYR	1ha49a40ca					
A	0368			PONT DE ST CYR	0ha46a00ca					
A	0424			BANDEVILLE	0ha07a85ca					
A	0469			CHAT DE BANDEVILLE	0ha17a90ca					
A	0513			BANDEVILLE	0ha34a05ca					
A	0516			LE VIEUX CIMETIERE	0ha17a88ca					
A	0526			BANDEVILLE	0ha00a51ca					
A	0547			CHAT DE BANDEVILLE	0ha03a10ca					
A	0556			CHAT DE BANDEVILLE	0ha08a51ca					
A	0557			CHAT DE BANDEVILLE	0ha01a32ca					
A	0558			CHAT DE BANDEVILLE	0ha01a80ca					
A	0559			CHAT DE BANDEVILLE	0ha00a09ca					
A	0560			CHAT DE BANDEVILLE	0ha00a20ca					



DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 091

Commune : 546

SAINT-CYR-SOUS-DOURDAN

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
A	0561			CHAT DE BANDEVILLE	0ha00a86ca					
A	0562			CHAT DE BANDEVILLE	0ha00a86ca					
A	0563			CHAT DE BANDEVILLE	0ha01a42ca					
A	0564			CHAT DE BANDEVILLE	0ha22a44ca					
A	0576			MAISONS HAUTES	0ha13a16ca					
A	0595			BANDEVILLE	0ha07a98ca					
A	0596			BANDEVILLE	0ha00a52ca					
A	0615			LE VIEUX CIMETIERE	1ha18a14ca					
A	0616			LE VIEUX CIMETIERE	0ha09a77ca					
A	0617			LE VIEUX CIMETIERE	0ha53a06ca					



Dispositions applicables à la zone N

Zones naturelles

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

SONT INTERDITS :

- Toutes constructions et installations nouvelles à usage d'habitation, industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services.
- Les entrepôts.
- Les constructions à vocation agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements de sols ; les constructions autorisées devant respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels.
- Les voies et passages privés créés en vue de desservir des lots à bâtir, en zones U au PLU.
- La transformation de locaux existants en logements.

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

SONT ADMIS :

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- **L'extension limitée des constructions à vocation d'habitation, dans les limites de 10 % de leur surface de plancher existante à l'approbation du PLU (dans la limite de 20 m²), conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme.**
- La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires. Ces aménagements doivent être d'intérêt collectif et doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

En cas de zone humide avérée (enveloppe rouge, telle que définie en annexe du PLU), tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits en zone humide avérée :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Par ailleurs, dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, toute nouvelle construction est interdite, sauf les abris de jardin en bois de 5m² maximum.

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

Article N-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2. Assainissement

A. Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.

B. Eaux pluviales

- Les rejets dans le réseau public est interdit. L'infiltration à la parcelle est obligatoire, notamment par des dispositifs techniques adaptés.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article N-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les extensions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou aux emprises publiques, avec un retrait minimum de 7 mètres.

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

Toutes les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 8 mètres des limites séparatives.

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

Sans objet

Article N-9 : Emprise au sol.

Non réglementé

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur de la construction au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Article N-12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

Article N-13 : Espaces libres et plantations

Espaces libres et plantations

Les abords de la construction et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

Dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, les clôtures devront être conçues de manière perméable, afin de faciliter en cas de crues la gestion des eaux.

Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles extensions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article N-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.