

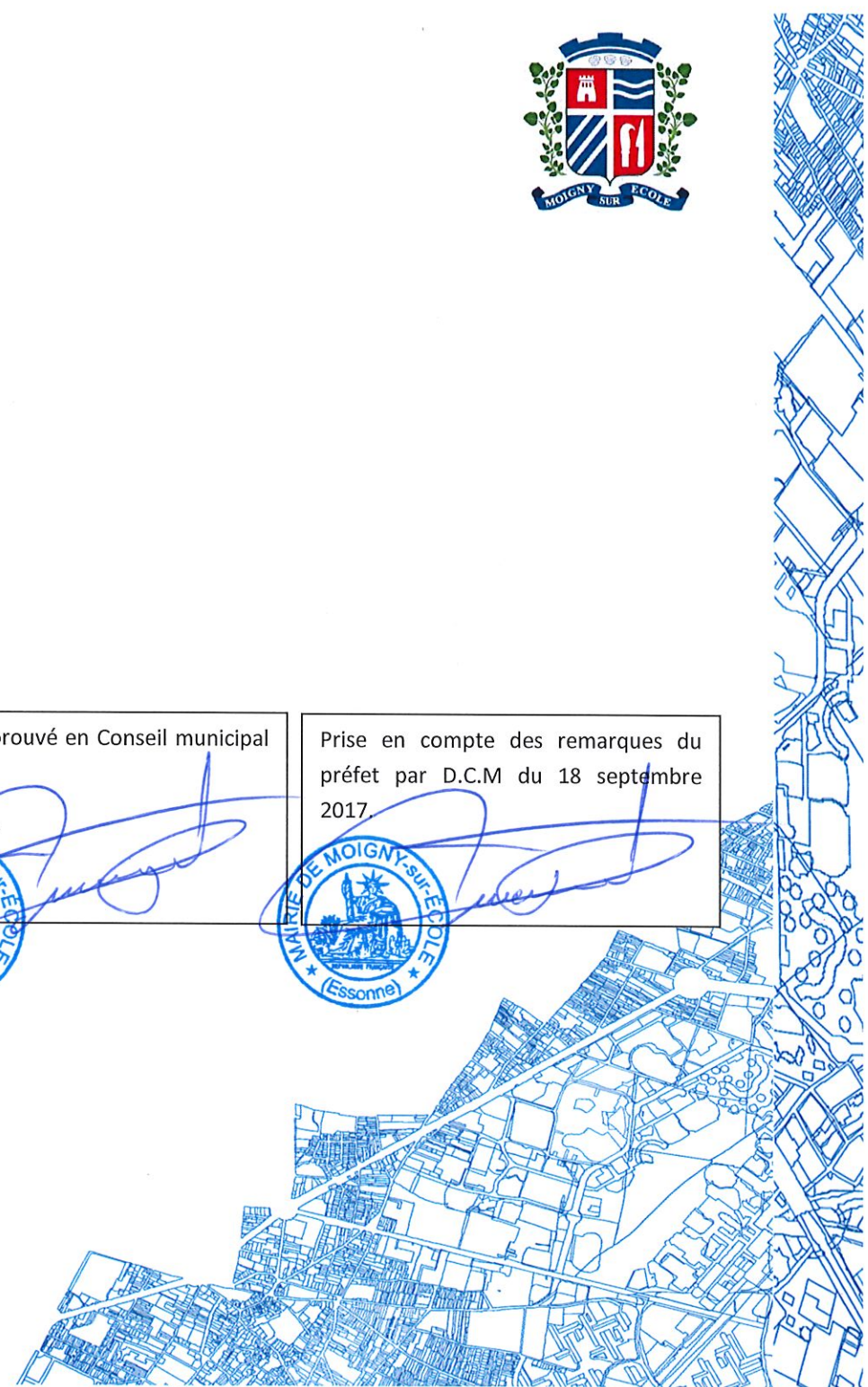
Moigny-sur-Ecole

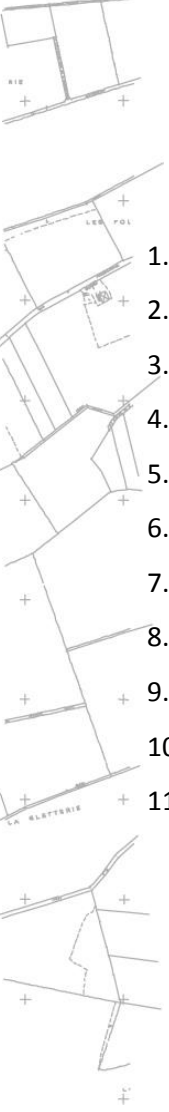


Plan Local d'Urbanisme

4.1 / Règlement

<p>Dossier arrêté en Conseil municipal le : 22 novembre 2016</p>	<p>Mise à l'Enquête publique : Du 10 mars 2017 au 10 avril 2017</p>	<p>Dossier approuvé en Conseil municipal le : 6 juin 2017.</p>	<p>Prise en compte des remarques du préfet par D.C.M du 18 septembre 2017.</p>
			





SOMMAIRE

1. Dispositions générales	3
2. Zone UA.....	6
3. Zone UB.....	15
4. Zone UL	23
5. Zone UI	28
6. Zone AU.....	34
7. Zone AUL.....	41
8. Zone A	46
9. Zone N	54
10. Glossaire.....	60
11. Liste des emplacements réservés	64

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Champ d'application

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Moigny-sur-Ecole.

1.2 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles (N) délimitées sur les documents graphiques établis. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

- Les zones Urbaines (U), composées des zones UA, UB, UL, et UI.
- Les zones à Urbaniser (AU), composées des zones AU et AUL.
- Les zones Agricoles (A) comprenant les sous-secteurs i et h.
- Les zones Naturelles (N) comprenant les sous-secteurs h et j.

Deux documents graphiques réglementaires sont proposés, l'un à l'échelle de l'ensemble de la commune (au 5000^e), l'autre à l'échelle du bourg (au 2000^e). En cas de contradiction entre les deux, c'est le zonage à l'échelle de l'ensemble de la commune (au 5000^e) qui prévaut.

1.3 Cas particuliers

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.) et culturels, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximale des constructions).

Dans toutes les zones, il est autorisé de faire des affouillements et des exhaussements pour permettre une dépollution des sites et la construction de bâtiments publics.

1.4 Ouvrages techniques

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage et poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique.

1.5 Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de dix ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

1.6 Espaces boisés classés

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En Espace Boisé Classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.





1.7 Dispositions complémentaires

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des

En application des articles L151-19, le plan de zonage du PLU « *identifie et localise les éléments de paysage et identifie, localise et délimite les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans le règlement, certains éléments bâtis ou certaines entités paysagères remarquables font l'objet d'un repérage :

- Pour les **bâtiments et éléments de petit patrimoine** identifiés, ce repérage entraîne de fait la mise en place d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux, et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction de l'élément protégé.
- Pour les **éléments de paysage** identifiés, ce repérage entraîne de fait la mise en place d'un régime de déclaration préalable préalablement à toutes modifications des lieux, notamment coupes et abattages, ainsi que les mouvements des sols ou changement du traitement des espaces extérieurs.

1.8 Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet sensible à leur égard.

Plan Local d'Urbanisme – commune de Moigny-sur-Ecole – pièce 4 : règlement

1.9 Lisière forestière de 50m

Conformément au Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Ne sont pas soumis à cette interdiction, les bâtiments à destination agricole et les installations et aménagements participant à la valorisation de cette interface naturelle et environnementale entre espaces boisés et espaces urbanisés (jeux pour enfants, promenades plantées, pistes cyclables, jardins partagés...).

Cette lisière est reportée sur les documents graphiques du règlement.

1.10 Périmètre de réciprocité

Conformément à l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime, dans les périmètres reportés aux documents graphiques réglementaires sous l'intitulé « Périmètre de réciprocité », toute nouvelle construction et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire est interdit, à l'exception des extensions de constructions existantes.

1.11 Rappels de procédure

1. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
2. En application de l'article R*421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du CU dans les Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 313-5 et R. 311-1 à R. 313-3

du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les EBC (article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme).



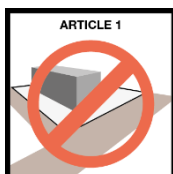
2. ZONE UA

Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone UA correspond au tissu ancien du centre-bourg. Il s'agit d'un secteur dans lequel l'habitat s'est édifié en ordre continu sur des parcelles aux formes irrégulières et de petites dimensions, et où les constructions sont implantées, le plus souvent, à l'alignement ou pignon sur rue. Compte tenu du caractère rural du bourg, cette zone admet également l'activité agricole et les petites activités artisanales, commerciales et de bureaux. »

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



Article UA1 • Occupations et utilisations du sol interdites

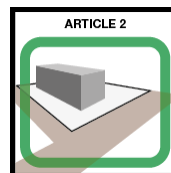
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UA2 ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UA2.

Point de vue repéré

Toute implantation de construction ou installation de nature à porter atteinte à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique réglementaire sous la légende « Point de vue repéré » est interdite.

Plan Local d'Urbanisme – commune de Moigny-sur-Ecole – pièce 4 : règlement

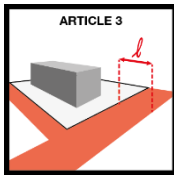
La volumétrie, l'implantation et l'aspect des nouvelles constructions et installations faciliteront leur intégration dans la perspective du point de vue repéré.



Article UA2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes :
 - o l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...);
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation ;
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique, hors sinistre, sous réserve que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment d'origine et à condition que l'autorisation intervienne moins de dix ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o à l'aménagement de piscine ;
 - o à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o à des recherches archéologiques.

Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol



Article UA3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement.

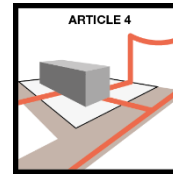
Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- Un ou des trottoirs seront aménagés.
- être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

La largeur de la chaussée doit être au minimum de 5 mètres.



Article UA4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être



compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

La création d'un puisard sera exigée par unité foncière.

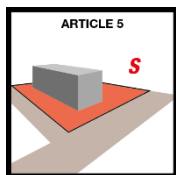
Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Électricité – Télécommunications

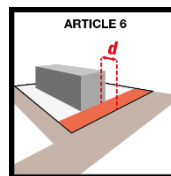
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.



Article UA5 • Caractéristiques des terrains

Sans objet.



Article UA6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

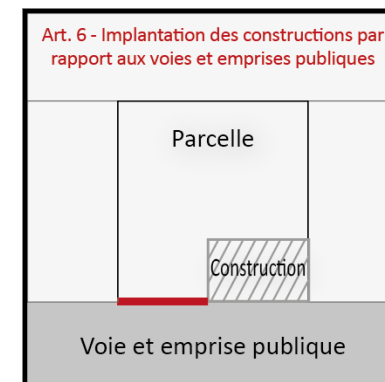
Dispositions générales

Dans cet article, la notion d'alignement se réfère soit à l'alignement de la voie, soit à la limite s'y substituant, soit au futur alignement, y compris les voies de circulation privées ouvertes à la circulation générale.

L'implantation des nouvelles constructions prendra en compte l'ordonnancement des façades voisines, notamment l'orientation générale des façades : implantation pignons ou façades sur rue.

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement de la voie ou à la limite s'y substituant, ou au futur alignement ;
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement. Dans ce cas, il devra être édifié à l'alignement un mur de clôture plein d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.



L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques et containers à ordures.

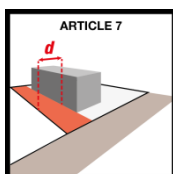
Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Pour les constructions et extensions ouvertes sur une cour commune, celle-ci est considérée comme emprise publique pour l'application des dispositions générales :

- Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès. Cette disposition ne s'applique pas aux murs en plaques de béton préfabriquées.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches.



Article UA7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

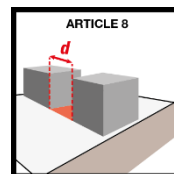
Les parties en retrait des constructions respecteront une distance (L) égale à la hauteur du bâtiment (H), avec un minimum de 6 mètres le mur comporte des baies et une distance égale à la hauteur du bâtiment (H) divisée par deux ($H/2=L$), avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle.

Si la façade comporte des baies : $L \geq H$ avec $L \geq 6m$

Si la façade est aveugle : $L \geq H/2$ avec $L \geq 4m$

Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

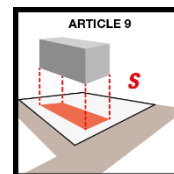


Article UA8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale (L) comptée entre tout point de deux constructions situées sur une même entité foncière doit être au moins égale à 8m en cas de façade comportant des baies et à la hauteur du bâtiment (H) divisée par deux ($H/2=L$) avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle.

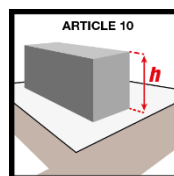
Si la façade comporte des baies : $L \geq 8m$

Si la façade est aveugle : $L \geq H/2$ avec $L \geq 4m$



Article UA9 • Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 45% de la superficie de cette parcelle.

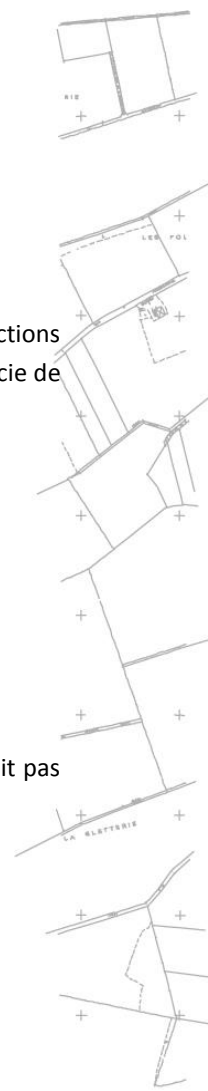


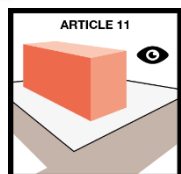
Article UA10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 8 mètres au faitage. Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes,
- aux bâtiments annexes dont la hauteur ne pourra excéder 5 mètres.





Article UA11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. La création du mur de clôture, mitoyen en limite séparative, doit être traité sur les deux faces du mur.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif, une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Restauration du bâti ancien

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle.

Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- *dans le cadre d'une extension*, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- *dans le cadre d'une restauration*, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des *Plan Local d'Urbanisme – commune de Moigny-sur-Ecole – pièce 4 : règlement*

toitures d'origine (tuiles plates, ardoises...), formes et couleurs des menuiseries, ...

- au respect de l'ordonnement des façades ; les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques équivalentes ou similaires à ceux d'origine, notamment pour les toitures (tuiles plates, ardoises...) et la maçonnerie.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Ouvertures de la façade sur rue

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir, rectangulaires disposées verticalement, aux proportions toujours plus hautes que larges (1,5 de hauteur sur 1,1 de largeur).

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade. Les châssis oscillo-basculants sont autorisés au nombre de trois maximum, en façade arrière et non visibles depuis le domaine public, sous réserve que leur largeur n'excède pas 0,78m et leur hauteur 0,98m.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier. La pente du toit sera comprise entre 37° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Clôtures

Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures sur rue ou en limites de propriété seront composées d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres.

Les clôtures en limites séparatives pourront prendre la forme d'un mur plein ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois de type ganivelles).

Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N seront composées de haies. Cependant, les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Les vérandas

Les vérandas ne devront pas être visibles de la voie publique.

Le soubassement enduit des vérandas ne dépassera pas 40 cm de hauteur.

Les verres seront incolores et transparents.

Les bâtiments agricoles

En cas de rénovation, ils ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

La nature et la teinte des matériaux devront être en harmonie avec ceux des bâtiments environnants.

Les éléments techniques

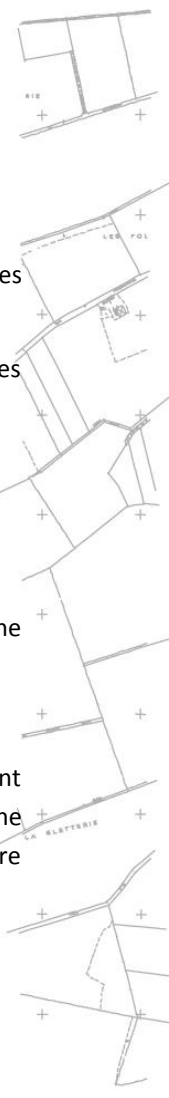
Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergie

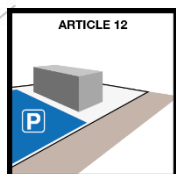
Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments des climatiseurs



La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article UA12 • Stationnement

Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris, sera prévue.

Les stationnements en sous-sol ne sont pas autorisés.

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée, dans la limite de deux places par logement.
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, le minimum est réduit à une place de stationnement par logement conformément aux articles L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme.

Normes pour les constructions neuves à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Normes pour les constructions neuves à destination de commerces de proximité

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement, dont une place aux normes PMR obligatoire.

Normes pour les constructions neuves à destination de bureaux

Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher entamée.

Normes pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

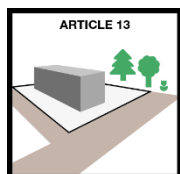
Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de

ses obligations, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.



Article UA13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

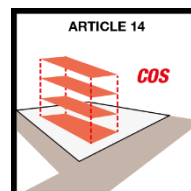
Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 25% des espaces libres.

Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine, stationnement) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

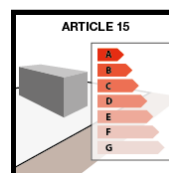
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol



Article UA14 • Coefficient d'occupation du sol

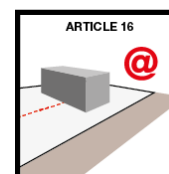
Sans objet.

Section 4 : Autres dispositions



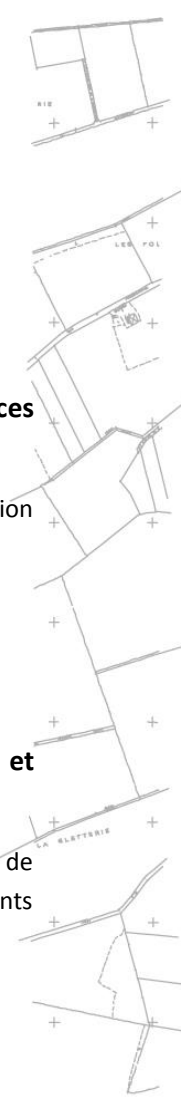
Article UA15 • Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

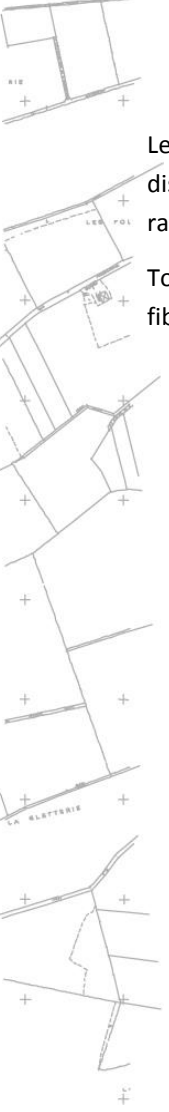
Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.



Article UA16 • Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.





Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

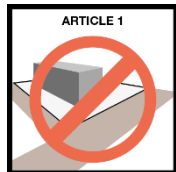
3. ZONE UB

Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation

« La zone UB correspond aux secteurs résidentiels moins denses qui se sont développés en périphérie du bourg. Cette zone regroupe un tissu résidentiel implanté de façon discontinu sur des unités foncières de taille moyenne, sans rapport à l'alignement. Elle est divisée en deux sous-secteurs, UBa et UBb, caractérisés par des densités décroissantes, le sous-secteur UBb marquant la transition paysagère avec les espaces agro-naturels. »

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



Article UB1 • Occupations et utilisations du sol interdites

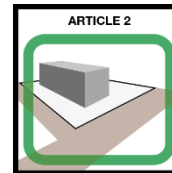
- Les constructions et installations à usage industriel ou agricole ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UB2 ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UB2.
-

Point de vue repéré

[15]

Toute implantation de construction ou installation de nature à porter atteinte à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique réglementaire sous la légende « Point de vue repéré » est interdite.

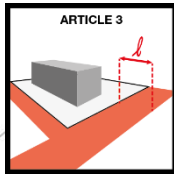
La volumétrie, l'implantation et l'aspect des nouvelles constructions et installations faciliteront leur intégration dans la perspective du point de vue repéré.



Article UB2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...);
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation, ni d'aggravation des conditions de circulation ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o à des recherches archéologiques.

Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article UB3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

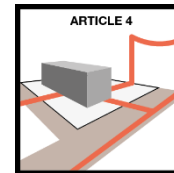
Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- Être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

La largeur de la chaussée doit être au minimum de 5 mètres.



Article UB4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de

1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

La création d'un puisard sera exigée par unité foncière.

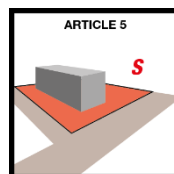
Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Électricité – Télécommunications

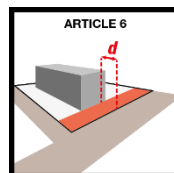
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.



Article UB5 • Caractéristiques des terrains

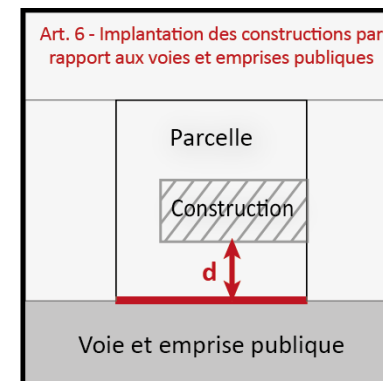
Sans objet.



Article UB6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dans cet article, la notion d'alignement se réfère soit à l'alignement de la voie, soit à la limite s'y substituant, soit au futur alignement, y compris les voies de circulation privées ouvertes à la circulation générale.

L'implantation des nouvelles constructions prendra en compte l'ordonnancement des façades voisines et respectera l'harmonie du tissu urbain existant.



UBa : Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

UBb : Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et au maximum à 30 mètres de celui-ci.

Cas particuliers

Pour des raisons d'harmonie de tissu urbain existant :

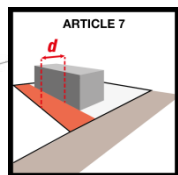
- ce retrait pourra présenter le même alignement que la façade de la construction la plus proche,

- les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, des voies ouvertes à la circulation publique.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de la construction la plus proche.

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Les installations techniques ne sont pas soumises à cette réglementation.



Article UB7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

En UBa, le retrait sera égal à 6 mètres minimum si le mur comporte des baies et à 2,5 mètres minimum en cas de mur aveugle.

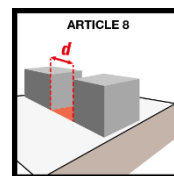
En UBb, le retrait (L) sera égal à la hauteur du bâtiment (H) avec un retrait de 6 mètres minimum si le mur comporte des baies ($L=H$ avec $L \geq 6m$) et à la moitié de la hauteur avec 4 mètres minimum en cas de mur aveugle ($L=H/2$ avec $L \geq 4m$).

Cas particuliers

Les abris de jardin d'une superficie inférieure à $9m^2$ peuvent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Les bâtiments annexes respecteront un retrait de minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En UBa, les extensions pourront être édifiées en limite séparative latérale, si elles s'adossent à un bâtiment à usage d'habitation construit, à la date d'approbation du PLU, sur le fond voisin en limite séparative et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.



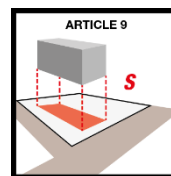
Article UB8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – La distance horizontale (L) comptée entre tout point de deux constructions situées sur une même entité foncière doit être au moins égale à 8 mètres en cas de façade comportant des baies et à la hauteur du bâtiment (H) divisée par deux ($H/2=L$) avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle.

Si la façade comporte des baies : $L \geq 8m$

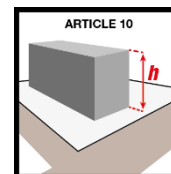
Si la façade est aveugle : $L \geq H/2$ avec $L \geq 4m$

2 – Les constructions annexes, telles que garages, pourront être contiguës à une construction principale ou à une autre annexe, sans marge de recul imposée.



Article UB9 • Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 35% de la superficie de cette parcelle en UBa et 25% en UBb.



Article UB10 • Hauteur maximum des constructions

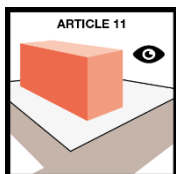
Dispositions générales

La hauteur maximale absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes,

- aux bâtiments annexes dont la hauteur totale ne pourra excéder 4,50 mètres.



Article UB11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. La création du mur de clôture, mitoyen en limite séparative, doit être traité sur les deux faces du mur.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Ouvertures de la façade sur rue

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir, rectangulaires disposées verticalement, aux proportions toujours plus hautes que larges (1,5 de hauteur sur 1,1 de largeur).

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade. Les châssis oscillo-basculants sont autorisés au nombre de trois maximum, en façade arrière et non visibles depuis le domaine public, sous réserve que leur largeur n'excède pas 0,78m et leur hauteur 0,98m.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier. La pente du toit sera comprise entre 37° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.





Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2,20 mètres de haut. En l'absence de règlement de lotissement contraire, les clôtures sur rue devront être composées de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

- un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille, dispositif dont la hauteur totale sera comprise entre 1,80 et 2,20 mètres ;
- un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres ;
- un grillage doublé d'une haie végétale, dont la hauteur ne dépassera pas 2,2m.

L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques et containers à ordures.

Les clôtures en limite de propriété pourront prendre la forme d'un mur plein ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois de type ganivelles).

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N seront composées de haies. Cependant, les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Les vérandas

Les vérandas ne devront pas être visibles de la voie publique.

Le soubassement enduit des vérandas ne dépassera pas 40 cm de hauteur.

Les verres seront incolores et transparents.

Les bâtiments agricoles

En cas de rénovation, ils ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

La nature et la teinte des matériaux devront être en harmonie avec ceux des bâtiments environnants.

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faitage.

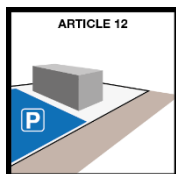
Les dispositifs de production d'énergie

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article UB12 • Stationnement

Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris, sera prévue.

Les stationnements en sous-sol ne sont pas autorisés.

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée, dans la limite de deux places par logement.

[21]

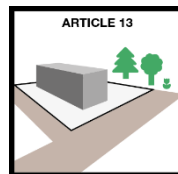
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, le minimum est réduit à une place de stationnement par logement conformément aux articles L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme.

Normes pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.



Article UB13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou intégrées dans les haies de clôtures. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

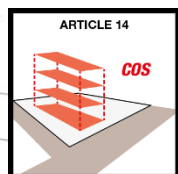
Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 50% des espaces libres en UBa et 60% en UBb. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine, stationnements) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

Chaque fois qu'une nouvelle construction marque la limite du bourg et qu'elle est en contact direct avec la zone agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

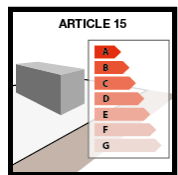
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article UB14 • Coefficient d'occupation du sol

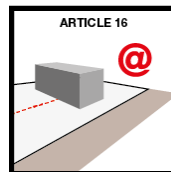
Sans objet.

Section 4 : Autres dispositions



Article UB15 • Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.



Article UB16 • Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

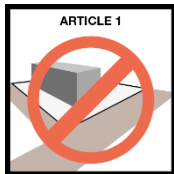
4. ZONE UL

Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation

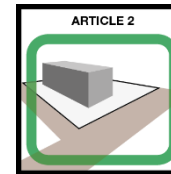
« La zone UL correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif. »

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



Article UL1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ou agricole;
- Les constructions et installations à usage d'habitation en dehors de ceux autorisés en UL2 ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UL2.

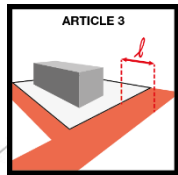


Article UL2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone et qu'elles soient proportionnées aux besoins ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o à des recherches archéologiques.



Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article UL3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

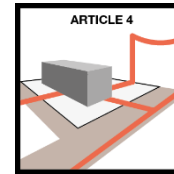
Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.



Article UL4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartient les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

La création d'un puisard sera exigée par unité foncière.

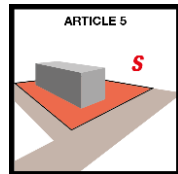
Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

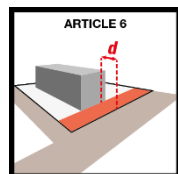
Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.



Article UL5 • Caractéristiques des terrains

Sans objet.

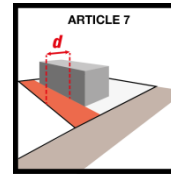


Article UL6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dans cet article, la notion d'alignement se réfère soit à l'alignement de la voie, soit à la limite s'y substituant, soit au futur alignement, y compris les voies de circulation privées ouvertes à la circulation générale.

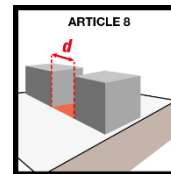
Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2,5 mètres.

[25]



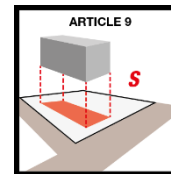
Article UL7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 2,5 mètres.



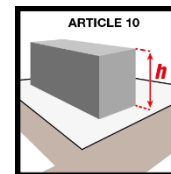
Article UL8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



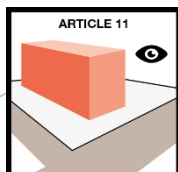
Article UL9 • Emprise au sol

Non réglementé.



Article UL10 • Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 12 mètres au faitage.

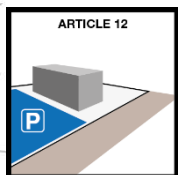


Article UL11 • Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

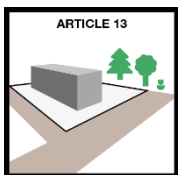
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.



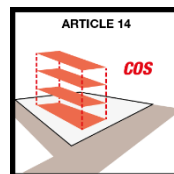
Article UL12 • Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.



Article UL13 • Espaces libres et plantations

Non réglementé.

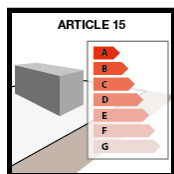


Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UL14 • Coefficient d'occupation du sol

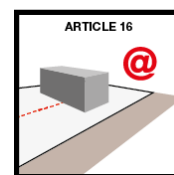
Sans objet.

Section 4 : Autres dispositions



Article UL15 • Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.



Article UL16 • Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.



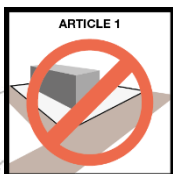
5. ZONE UI

Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation

« La zone UI est une zone accueillant les activités économiques et industrielles de la commune, au nord de la zone agglomérée. »

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



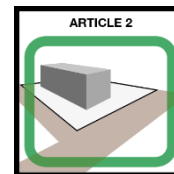
Article UI1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UI2 ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI2 ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UI2.

Point de vue repéré

Toute implantation de construction ou installation de nature à porter atteinte à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique réglementaire sous la légende « Point de vue repéré » est interdite.

La volumétrie, l'implantation et l'aspect des nouvelles constructions et installations faciliteront leur intégration dans la perspective du point de vue repéré.



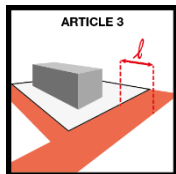
Article UI2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
 - o Qu'elles soient proportionnées aux besoins ;
 - o et qu'elles soient accolées ou intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activités.
- Les constructions à usage de bureaux et d'activités non nuisibles et non polluantes ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- La création, la modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des activités existantes.
- La modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des installations classées

pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
 - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
 - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
- à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - ou à des recherches archéologiques.

Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article UI3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques

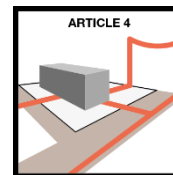
permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les accès seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.



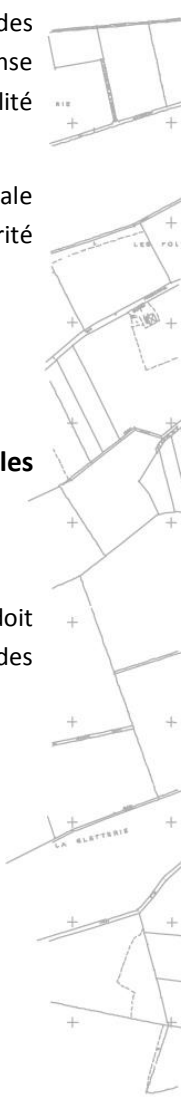
Article UI4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux


Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées





Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

La création d'un puisard sera exigée par unité foncière.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

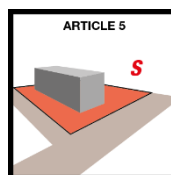
Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

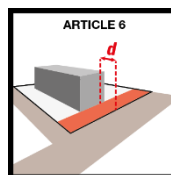
Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.



Article UI5 • Caractéristiques des terrains

Sans objet.



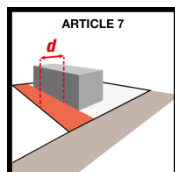
Article UI6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dans cet article, la notion d'alignement se réfère soit à l'alignement de la voie, soit à la limite s'y substituant, soit au futur alignement, y compris les voies de circulation privées ouvertes à la circulation générale.

L'implantation des constructions en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et privée, existantes, modifiées ou à créer, est obligatoire, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de

distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté à l'alignement. Ce recul ne peut être inférieur à :

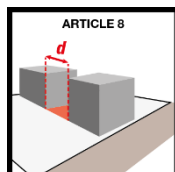
- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- pour les autres constructions, la distance entre la construction et l'alignement doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$) avec un minimum de 6 mètres.



Article UI7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

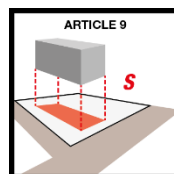
L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives est obligatoire. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- pour les autres constructions, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($H=L$) avec un minimum de 6 mètres lorsque la façade comporte des baies ou de 5m si la façade est aveugle, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limite séparative.



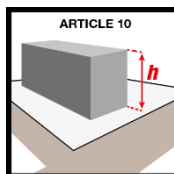
Article UI8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



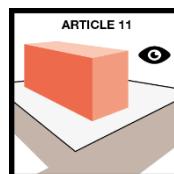
Non réglementé.

Article UI9 • Emprise au sol



Non réglementé.

Article UI10 • Hauteur maximum des constructions



Article UI11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.



Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

L'emploi de la tôle ondulée non teinte est proscrit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures constituées d'un dispositif à claire-voie (grillage) pourront être doublées de haies vives, composées d'un tiers de persistants maximum. Les clôtures minérales sur rue ou en limite de propriété ne peuvent excéder 2,10 mètres de haut.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

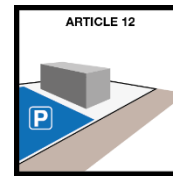
Les dispositifs de production d'énergie

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments des climatiseurs

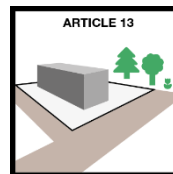
La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article UI12 • Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 30 m² y compris les accès pour une place standard et de 35 m² y compris les accès pour les places PMR. Les besoins en stationnement devront tenir compte des besoins liés au stationnement des véhicules de livraison, des véhicules du personnel et des visiteurs.



Article UI13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un

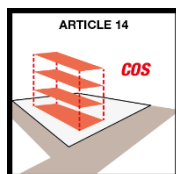
arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

20% de la surface de l'unité foncière doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

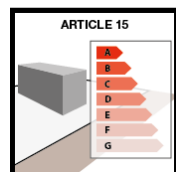
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article UI14 • Coefficient d'occupation du sol

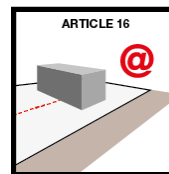
Sans objet.

Section 4 : Autres dispositions



Article UI15 • Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.



Article UI16 • Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.



6. ZONE AU

Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future destinée à accueillir une urbanisation à vocation résidentielle. Le règlement de la zone favorisera la qualité des espaces libres et la construction de formes urbaines innovantes et qualitatives.

En accord avec la Charte du PNR, ce secteur d'urbanisation constitue un épaississement du tissu existant sur une superficie maîtrisée.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

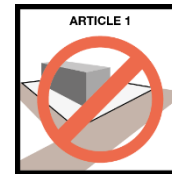
En effet, la zone AU fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. L'aménageur, qu'il s'agisse de la commune ou de tout organisme chargé par la commune de cet aménagement, devra, nécessairement, avant l'élaboration de tout projet d'ensemble :

- faire réaliser une étude pour déterminer la présence d'une zone humide et le cas échéant, prendre des mesures de manière à la protéger ;
- faire procéder à une étude géotechnique afin de prendre en compte les risques liés aux retraits et gonflements possibles des terres argileuses.

Ces études devront montrer que les dispositions techniques de l'aménagement et des constructions prennent bien en compte tous les risques liés à la nature et aux caractéristiques des sols.

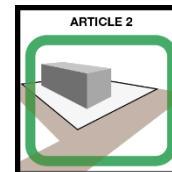
Deux secteurs ont été identifiés : 1AUB et 2AU. Le sous-secteur 2AU sera urbanisé sous réserve d'une modification du plan local d'urbanisme. »

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



Article AU1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Les constructions et installations à usage commercial ou artisanal ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en AU 2.



Article AU2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Conditions générales

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

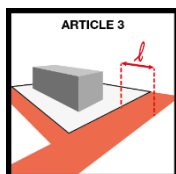
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur (pièce 3 du document).

Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

Les constructions et installations destinées à l'habitat, à condition de respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur (pièce 3 du Plan Local d'Urbanisme).

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...);
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.

Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article AU3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie

[35]

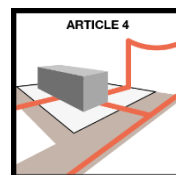
et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.



Article AU4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

La création d'un puisard sera exigée par unité foncière.

Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

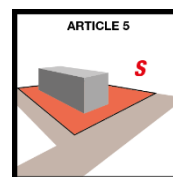
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Électricité – Télécommunications

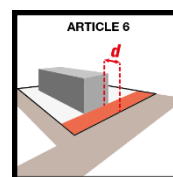
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.



Article AU5 • Caractéristiques des terrains

Sans objet.



Article AU6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

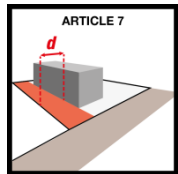
Dans cet article, la notion d'alignement se réfère soit à l'alignement de la voie, soit à la limite s'y substituant, soit au futur alignement, y compris les voies de circulation privées ouvertes à la circulation générale.

1 – Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement ;

- soit selon un retrait d'au moins 5 m depuis l'alignement. Dans ce cas, les constructions annexes, tels que les garages et espaces de stationnement, pourront s'implanter à l'alignement, en occupant la marge de reculement.

2 – L'implantation des constructions devra respecter les principes fixés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, et notamment favoriser le développement de jardins orientés au sud.

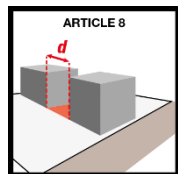


Article AU7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

2 – Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative.

3 – L'implantation des constructions devra respecter les principes fixés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, et notamment favoriser le développement de jardins orientés au sud.



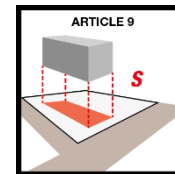
Article AU8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – La distance horizontale (L) comptée entre tout point de deux constructions principales situées sur une même entité foncière doit être au moins égale à 8 mètres en cas de façade comportant des baies et à la hauteur du bâtiment (H) divisée par deux ($H/2=L$) avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle.

Si la façade comporte des baies : $L \geq 8m$

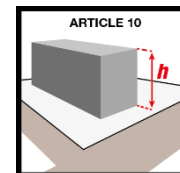
Si la façade est aveugle : $L \geq H/2$ avec $L \geq 4m$

2 – Les constructions annexes, telles que garages, pourront être contiguës à une construction principale ou à une autre annexe, sans marge de recul imposée.



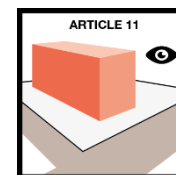
Article AU9 • Emprise au sol

Non réglementé.



Article AU10 • Hauteur maximum des constructions


La hauteur maximale absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout de toiture et 9m au faîtage.



Article AU11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.



Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Ouvertures de la façade sur rue

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier. Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les vérandas. La pente du toit ne pourra dépasser 45°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Clôtures

Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures sur rue ou en limites de propriété ne peuvent excéder 2,10 mètres de haut. Les clôtures sur rue devront respecter les caractéristiques des dispositions générales du présent article. Les clôtures en limite de propriété pourront prendre la forme d'un mur plein ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois de type ganivelles).

Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N seront composées de haies. Cependant, les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

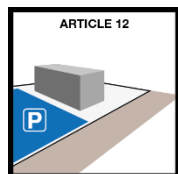
Les dispositifs de production d'énergie

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article AU12 • Stationnement

Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

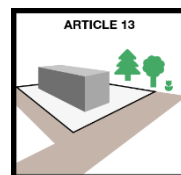
- Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée.
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, le minimum est réduit à une place de stationnement par logement conformément aux articles L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme.

Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.



Article AU13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.



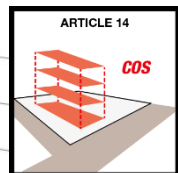
Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine, stationnement) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

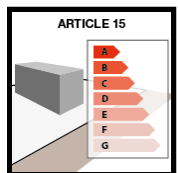
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article AU14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Section 4 : Autres dispositions

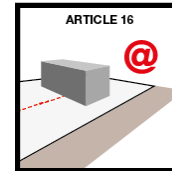


Article AU15 • Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Article AU16 • Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.



Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

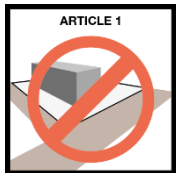
7. ZONE AUL

Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

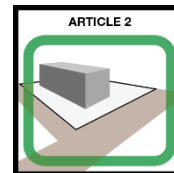
« La zone AUL est destinée à accueillir un nouvel équipement sportif. Elle correspond actuellement à des secteurs de friche agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation, en prolongement de la zone d'équipements sportifs (le City Parc), sur une superficie restreinte. »

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



Article AUL1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article AUL2 ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUL2 ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en AUL2.



Article AUL2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Conditions générales

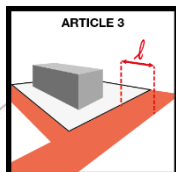
L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

Les conditions et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions, aménagements ou installations d'équipements légers à usage sportif destinés à recevoir du public ainsi que les installations sanitaires y afférant.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
 - o Qu'elles soient proportionnées aux besoins.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.



Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article AUL3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

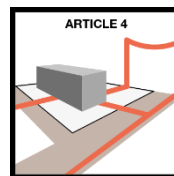
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.



Article AUL4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

La création d'un puisard sera exigée par unité foncière.

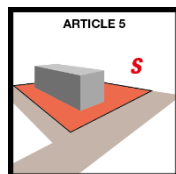
Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Déchets

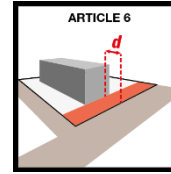
Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.



Article AUL5 • Caractéristiques des terrains

Sans objet.

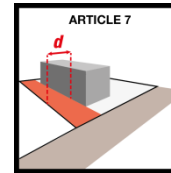
[43]



Article AUL6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

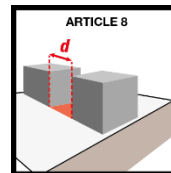
Dans cet article, la notion d'alignement se réfère soit à l'alignement de la voie, soit à la limite s'y substituant, soit au futur alignement, y compris les voies de circulation privées ouvertes à la circulation générale.

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2,5 mètres.



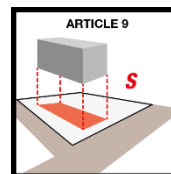
Article AUL7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 2,5 mètres.



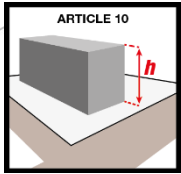
Article AUL8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



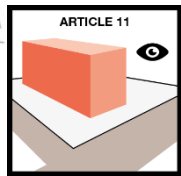
Article AUL9 • Emprise au sol

Non réglementé.



Article AUL10 • Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.



Article AUL11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. La création du mur de clôture, mitoyen en limite séparative, doit être traité sur les deux faces du mur.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

L'emploi de la tôle ondulée non teinte est proscrit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures constituées d'un dispositif à claire-voie (grillage) pourront être doublées de haies vives, composées d'un tiers de persistants maximum. Les clôtures minérales sur rue ou en limites de propriété ne peuvent excéder 2,10 mètres de haut.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

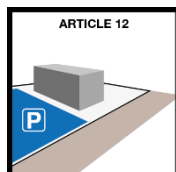
Les dispositifs de production d'énergie

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments des climatiseurs

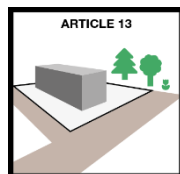
La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article AUL12 • Stationnement

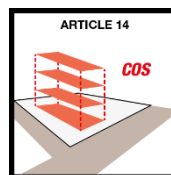
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 30 m² y compris les accès pour une place standard et de 35 m² y compris les accès pour les places PMR. Les besoins en stationnement devront tenir compte des besoins liés au stationnement des véhicules de livraison, des véhicules du personnel et des visiteurs.



Article AUL13 • Espaces libres et plantations

Non réglementé.

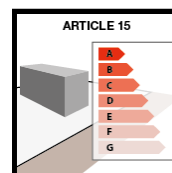
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article AUL14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

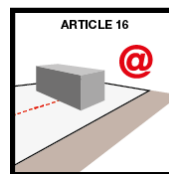
Section 4 : Autres dispositions



Article AUL15 • Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Article AUL16 • Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques



La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

8. ZONE A

Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

Elle est prioritairement réservée aux utilisations et constructions à usage agricole. Les règles y définissent notamment les conditions de l'évolution de l'existant, et de l'implantation de nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole. En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, la zone comprend une « identification des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. »

Cette zone comprend un secteur Ai dans lequel, pour des questions de préservation paysagère notamment, aucune construction n'est autorisée.

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



Article A1 • Occupations et utilisations du sol interdites

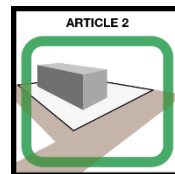
Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif mentionnés à l'article A 2.

Aucune construction n'est autorisée en zone Ai.

Point de vue repéré

Toute implantation de construction ou installation de nature à porter atteinte à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique réglementaire sous la légende « Point de vue repéré » est interdite.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole devront respecter les conditions fixées à l'article A2.



Article A2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : locaux de vente, accueil touristique, etc. ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres des constructions et installations à usage agricole existantes, d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs; les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux

divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques.

Pour l'ensemble des zones A

Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à condition d'être compatible avec le caractère agricole de la zone. Par ailleurs, en cas de changement de destination sont seuls autorisées les destinations suivantes :

- Usage d'habitat, dans la limite de création de 3 logements au maximum ;
- Usage artisanal ;
- Usage lié à l'exploitation agricole ;
- Usage lié aux équipements publics ou d'intérêt collectifs ;
- Usage lié à l'hébergement touristique ;
- Usage lié aux activités de loisirs ayant trait à la nature.

Point de vue repéré

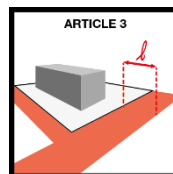
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans le champ d'un point de vue repéré, à condition que leur volumétrie, leur implantation et leur aspect facilitent leur intégration dans la perspective du point de vue repéré. En particulier :

- Le projet devra composer avec les éléments dominants du paysage pour favoriser la meilleure intégration possible ;
- Il devra rechercher la compacité entre les différents bâtiments, et rechercher une cohérence en termes de volumes, de matériaux et de couleurs entre tous les bâtiments ;
- Les trames végétales existantes sur le site devront être conservées.
- Les toitures devront privilégier la tôle, en combinant des couleurs sombres, ton sur ton avec la couleur de la façade.

L'annexe du règlement comprend un guide de recommandations du Parc Naturel Régional qui sera utilement consulté.

[47]

Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article A3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

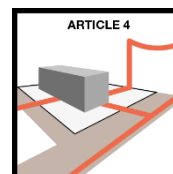
Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.



Article A4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du

code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

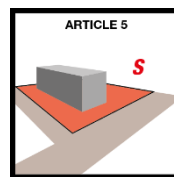
La création d'un puisard sera exigée par unité foncière.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Électricité – Télécommunications

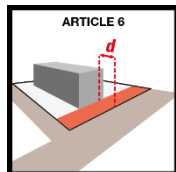
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.



Article A5 • Caractéristiques des terrains

Sans objet.



Article A6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

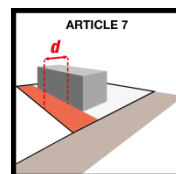
Les constructions devront être édifiées en retrait des voies. Le retrait devra être d'au moins 8 mètres.

Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

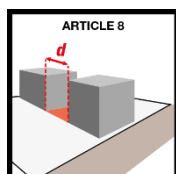
Les installations techniques ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès. Cette disposition ne s'applique pas aux murs en plaques de béton préfabriquées.



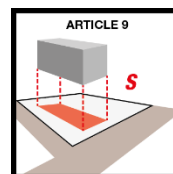
Article A7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait sera d'au moins 6 mètres.



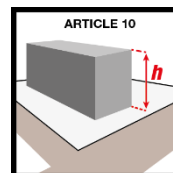
Article A8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



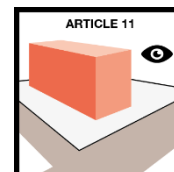
Article A9 • Emprise au sol

Non réglementé.



Article A10 • Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale absolue des constructions ne doit pas excéder 12m.



Article A11 • Aspect extérieur


Dispositions générales

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.





Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Restauration des corps de fermes ancien :

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle et la structure du corps de ferme. Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des volumes et façades : les nouvelles ouvertures respecteront les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

✚ Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

Pour la zone A uniquement

Tout style étranger à la région ou avec le site est interdit, ainsi que tout pastiche ou imitation de matériaux.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

L'emploi de la tôle ondulée non teinte est proscrit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

Ouvertures des constructions à usage d'habitation

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 uniquement

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à deux pans sont à privilégier. Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les vérandas. La pente du toit ne pourra dépasser 45°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 uniquement

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Clôtures

Pour la zone A et Ai uniquement

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être liées à l'activité agricole, constituées de haies vives, composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou d'une clôture légère en bois. Elles ne peuvent excéder 2,10 mètres de haut. Les murs pleins et opaques sont à proscrire.

Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N seront composées de haies. Cependant, les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 uniquement

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales. Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergie

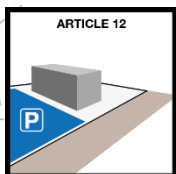
Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.



Les éléments des climatiseurs

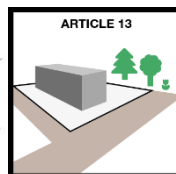
La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article A12 • Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

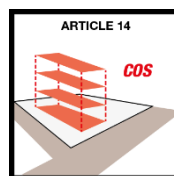


Article A13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les clôtures et les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article A14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



9. ZONE N

Préambule : dispositions applicables à la zone

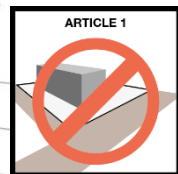
Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, écologique et agricole ou de l'existence des risques.

Cette zone comprend des sous-secteurs:

- un secteur Nj correspondant aux jardins et vergers,
- un secteur Nh correspondant aux zones humides et parcelles inondables. »

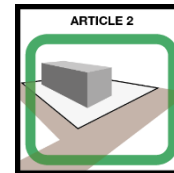
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



Article N1 • Occupations et utilisations du sol interdites

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 du présent règlement.

Est interdite, en secteur N strict, en application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans et n'ayant pas une existence légale.



Article N2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).
- Les constructions, installations, aménagements et extensions à usage forestier et ceux liés aux activités cynégétiques, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers légers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Pour le seul secteur Nj, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

Sont autorisés :

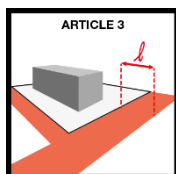
- les abris de jardins, cabanons, à condition :
 - o qu'il s'agisse de constructions légères, non maçonnées (hors fondations), notamment en bois, dans la limite de 9 m². Les constructions en tôle sont interdites ;

- o ou dans la limite de 5 m² de surface de plancher en cas de constructions maçonnées.
- les piscines non couvertes, dans la mesure où elles sont implantées sur une propriété foncière bâtie, dans une bande de 50m à compter de tout point de l'habitation principale.

Pour le seul secteur Nh, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher.

Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article N3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

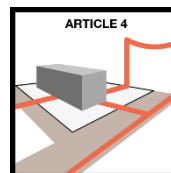
Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.



Article N4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

À défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité



compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

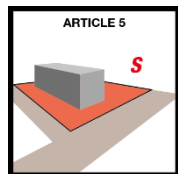
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Électricité – Télécommunications

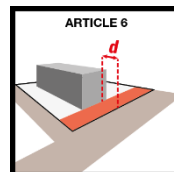
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connecté au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.



Article N5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

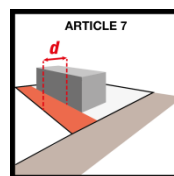


Article N6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions seront implantées dans la continuité des constructions existantes et en retrait des voies et emprises publiques dans le cas d'annexes, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté à l'alignement.

Pour le secteur Nh

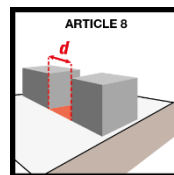
Aucune construction n'est admise à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte et à l'exception des infrastructures et équipements publics.



Article N7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

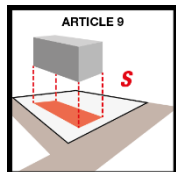
Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite séparative de l'unité foncière.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur à 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limite séparative.



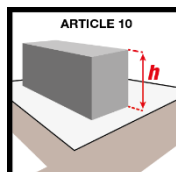
Article N8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article N9 • Emprise au sol

Non réglementé.



Article N10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales :

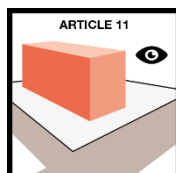
Pour le secteur Nj uniquement : la hauteur des constructions ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Sur les terrains en déclivité, dans le cas d'une pente supérieure à 10%, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

Constructions existantes :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation, à l'aménagement et l'extension de constructions existantes ;
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.



Article N11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

[57]

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Restauration du bâti ancien :

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle. Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des façades ; les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

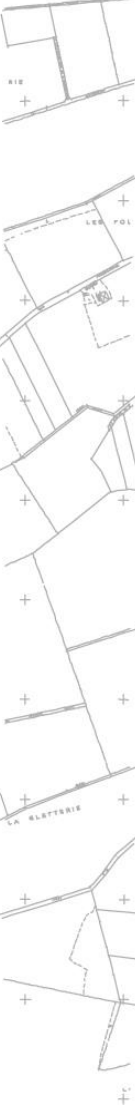
Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

Une plus grande diversité peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant par exemple les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.



Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes locales issues de la composition du sous-sol. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

Ouvertures des constructions à usage d'habitation

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à deux pans sont à privilégier. Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les vérandas. La pente du toit ne pourra dépasser 45°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales. Elles ne pourront excéder 2,10 mètres de haut. Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

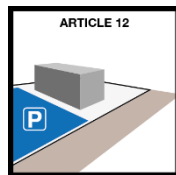
Les dispositifs de production d'énergie

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments des climatiseurs

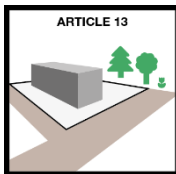
La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article N12 • Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.



Article N13 • Espaces libres et plantations

Espaces Boisés Classés : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles

[59]

L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les aménagements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

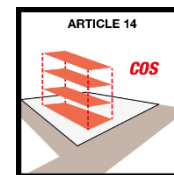
Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



10. GLOSSAIRE

LES ACCÈS

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

L'ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, entre le domaine public et une parcelle privée.

LES BATIMENTS

Les bâtiments sont des constructions destinées à l'habitation ou constituant un abri.

LES CLOTURES

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol détermine, en France, la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement. Il ne doit pas être confondu avec le coefficient d'occupation des sols, supprimé par la loi Alur.

LES COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales. Elles doivent être une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, comme, par exemple, les garages, les abris de jardin, les remises à bois

Elles peuvent être contigües ou non à la construction principale.

LA COUR COMMUNE

La servitude de cour commune se définit comme une obligation faite au propriétaire d'un fonds (c'est-à-dire d'un terrain) de laisser libre de toute construction ou de ne construire que de façon très limitée, de façon à laisser libre l'espace entre des constructions voisines. Le code de l'urbanisme définit ainsi cette servitude de cour commune à l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont, sur des terrains privés, des emprises qui sont réservées dans le P.L.U. pour réaliser une voie, un ouvrage public, un équipement public, un espace public, ou une infrastructure publique. Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF

Les équipements d'intérêt collectif sont des établissements destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont notamment des équipements collectifs :

- les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- les crèches et les garderies ;
- les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- les lieux de culte ;
- les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- les parcs d'expositions ;
- les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

LES ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies). Les espaces en pleine terre sont des espaces libres qui ne comportent aucun ouvrage en dessous du sol naturel.

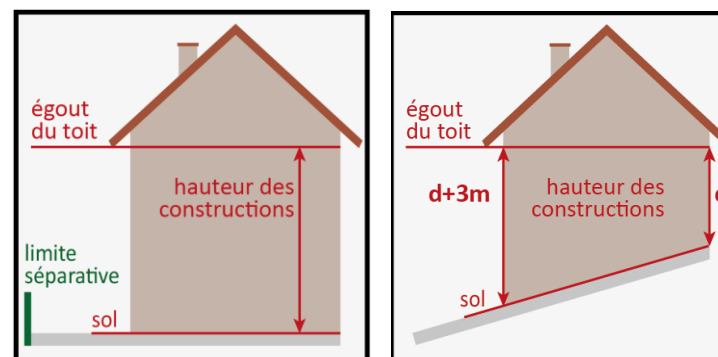
FONDS INFÉRIEUR

Propriété qui est située plus bas qu'une autre. A opposer au fonds supérieur.

LES HAUTEURS

La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES



Les installations classées sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité, ou un danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'État, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

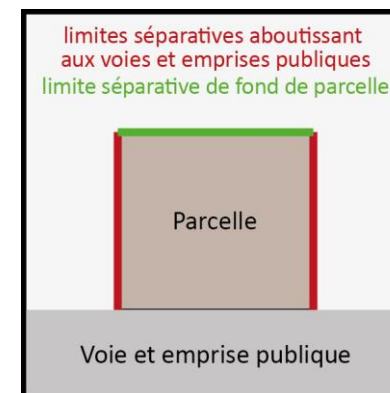
Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;

Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

LES LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- l'alignement est la limite entre le domaine public et ce terrain ;
- la limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- la limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- la limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public.



LE MUR GOUTTEREAU ET LE MUR PIGNON

Dans une construction, le mur gouttereau est le mur portant une gouttière ou un chéneau terminant le versant de toiture et recevant les eaux par opposition au mur pignon.

Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit.

LE RECULEMENT

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement.

LE RETRAIT

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement et fixé par un reculement. Il est exprimé par une distance à respecter (qui varie en fonction des articles 6, 7, et 8 du présent règlement) entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (l'article 6), les limites séparatives de la parcelle (l'article 7), et une autre construction sur la même parcelle (l'article 8).

LE SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (l'alignement) et 11 (les clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.



11. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Superficie totale (m ²)	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	2184	Commune
2	Elargissement de la voirie : pan coupé et 3m à partir de l'alignement	346	Commune
3	Elargissement de la voirie : pan coupé	53	Commune
4	Elargissement de la voirie : création d'une place de retournement	292	Commune
5	Elargissement de la voirie : 2m à partir de l'alignement	195	Commune
6	Elargissement de la voirie : 2m à partir de l'alignement	414	Commune
7	Création d'une voie de desserte : 9m de large	388	Commune