

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.

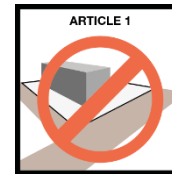
En effet, la zone AU fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. L'aménageur, qu'il s'agisse de la commune ou de tout organisme chargé par la commune de cet aménagement, devra, nécessairement, avant l'élaboration de tout projet d'ensemble :

- 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.

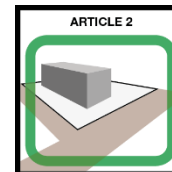
Deux secteurs ont été identifiés : 1AUB et 2AU. Le sous-secteur 2AU sera urbanisé sous réserve d'une modification du plan local d'urbanisme. »

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.

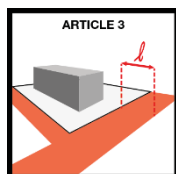
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur (pièce 3 du document).

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

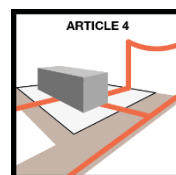
et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

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 :

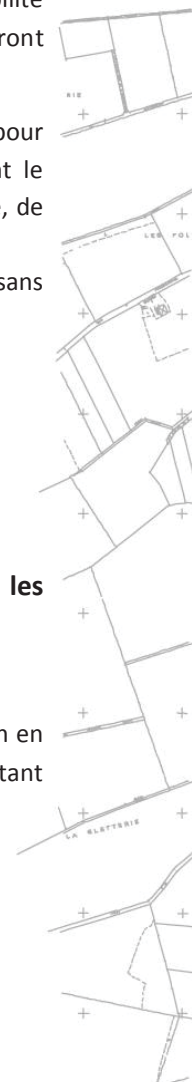
- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de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

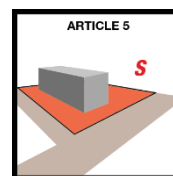
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

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

Électricité – Télécommunications

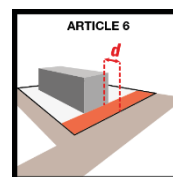
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

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

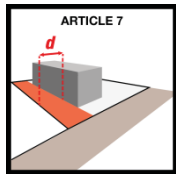
Dans cet article, la notion d'alignement se réfère soit à l'alignement de la voie, soit à la limite s'y substituant, soit au futur alignement, y compris les voies de circulation privées ouvertes à la circulation générale.

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.

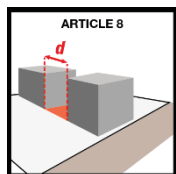


Article AU7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.



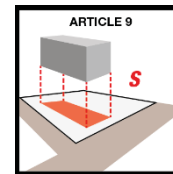
Article AU8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 : $L \geq 8m$

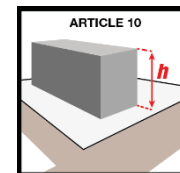
Si la façade est aveugle : $L \geq H/2$ avec $L \geq 4m$

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



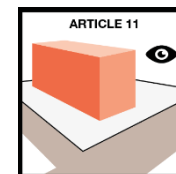
Article AU9 • Emprise au sol

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.

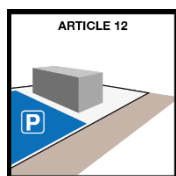
Les dispositifs de production d'énergie

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 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 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 :

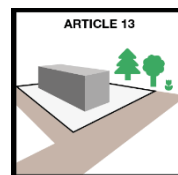
- Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée.
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, le minimum est réduit à une place de stationnement par logement conformément aux articles L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme.

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.



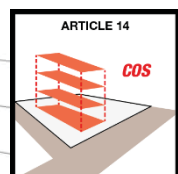
Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, 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.

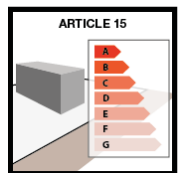
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article AU14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Section 4 : Autres dispositions

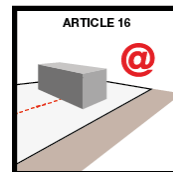


Article AU15 • Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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.