

8. ZONE A

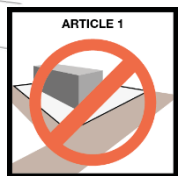
Préambule : dispositions applicables à la zone

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

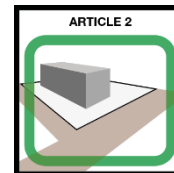
Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif mentionnés à l'article A 2.

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

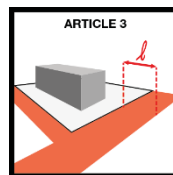
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans le champ d'un point de vue repéré, à condition que leur volumétrie, leur implantation et leur aspect facilitent leur intégration dans la perspective du point de vue repéré. En particulier :

- 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

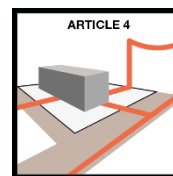
Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

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 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.

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.

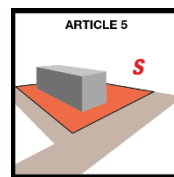
La création d'un puisard sera exigée par unité foncière.

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

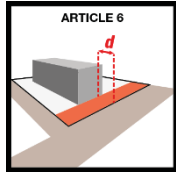
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

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

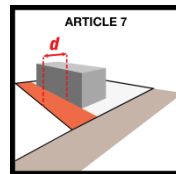
Les constructions devront être édifiées en retrait des voies. Le retrait devra être d'au moins 8 mètres.

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.

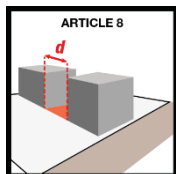
Les installations techniques ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

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.



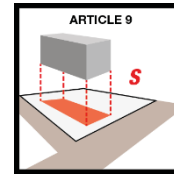
Article A7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



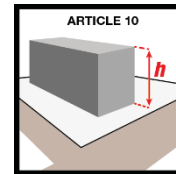
Article A8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



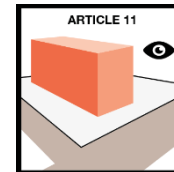
Article A9 • Emprise au sol

Non réglementé.



Article A10 • Hauteur maximum des constructions

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



Article A11 • Aspect extérieur

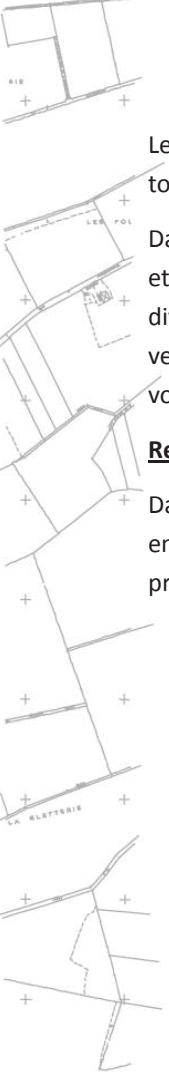
Dispositions générales

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

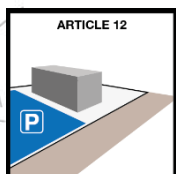
Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible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



Les éléments des climatiseurs

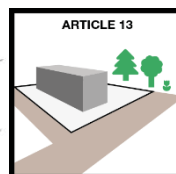
La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

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.

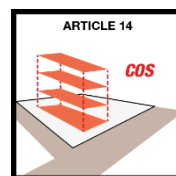


Article A13 • Espaces libres et plantations

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.