



# AMPONVILLE

SEINE ET MARNE

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5 – REGLEMENT

#### 5.1 - REGLEMENT

---

**Mairie d'Amponville**  
**77760 Amponville**  
**Tél 01 64 24 31 55**  
**Fax 01 60 74 71 17**

Urbanisme Paysage Architecture

**AGENCE RIVIERE - LETELLIER**

52, rue Saint Georges 75009 PARIS  
tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

---

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	
Article 1 - Champ d'application territorial	4
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3 - Division du territoire en zones	5
Article 4 - Servitudes d'urbanisme	6
Article 5 - Rappels	6
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Chapitre I - Dispositions propres aux zones U	8
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Chapitre I - Dispositions propres aux zones AU	19
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Chapitre I - Dispositions propres aux zones A	29
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
Chapitre I - Dispositions propres aux zones N	36
<b>ANNEXES</b>	
Prescriptions relatives au captage d'eau n°0294 5X 0003	45
Prescriptions relatives aux captages d'eau n°0294 5X 0002 et n°0294 5X 0009	49



---

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AMPONVILLE située dans le département de SEINE ET MARNE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme.

- les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°6.F du présent P.L.U..

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

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4 - la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

5 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France approuvé le 26 avril 1994 qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1. du Code de l'Urbanisme.

6 - la loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville).

7 – la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.

8 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998

9 – la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000

10 – la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

11 – les lois relatives à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et du 1<sup>er</sup> août 2003.

12 – la loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003.

13 – la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.

14 – la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009

15 - la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009

16 – la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle II.

17 – la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n°4 du dossier.

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

- **la zone Ua** référée au plan par l'indice Ua,
- **la zone Ub** référée au plan par l'indice Ub,

3 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- **la zone AUa** référée au plan par l'indice AUa,
- **la zone AUb** référée au plan par l'indice AUb,
- **la zone AUc** référée au plan par l'indice AUc,

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont:

- **la zone A** référée au plan par l'indice A,

4 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- **la zone N** référée au plan par l'indice N,
- **la zone Na** référée au plan par l'indice Na,
- **la zone Nb** référée au plan par l'indice Nb,
- **la zone Nc** référée au plan par l'indice Nc,
- **la zone Nd** référée au plan par l'indice Nd,

5 - Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Desserte et accès
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions

- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

#### ARTICLE 4 – SERVITUDES D'URBANISME

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U.. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- des espaces boisés classés,
- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- de localiser des secteurs délimités dans lesquels un pourcentage de logements peut être affecté à des logements locatifs.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.L.U., peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

#### ARTICLE 5 – RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

---

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRE A LA ZONE U

### PRESENTATION DE LA ZONE

---

(extrait du rapport de présentation)

La zone U correspond aux villages d'origine d'Amponville et de Jacquville et à leurs extensions regroupant principalement des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs (mairie, église, ), d'artisanat et des fermes en activité.

Pour la partie la plus ancienne, elle présente un paysage urbain caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures, des implantations sur les limites séparatives et pour certaines parties un parcellaire de petite taille et une emprise importante. Ce paysage urbain spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver.

Pour les parties récentes, les constructions sont en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voir de grande taille et l'emprise est faible. Les possibilités d'extension et d'édification de constructions annexes doivent être conservées.

La zone U doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle, celle-ci mettant en relation de proximité les services et l'habitat participe à l'agrément et à l'animation des villages.

La mixité sociale pourra être mise en œuvre par la construction de logement de petite taille susceptible d'accueillir des jeunes couples, des jeunes décohabitants, des familles monoparentales, des personnes âgées vivant seules ou en couple.

La zone U est divisée en deux zones :

- La zone Ua qui correspond aux parties les plus anciennes du village dans lesquelles les constructions sont implantées à l'alignement, de nombreux murs de clôture en pierre en prolongation des constructions ferment les propriétés. Il s'agit de préserver ce paysage bâti qui caractérise l'ambiance villageoise.
- La zone Ub qui correspond à des développements du village plus récents et dans lesquels les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Il s'agit de conserver l'aspect d'ensemble de ces secteurs.

**ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Les constructions à destination industrielle.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

**Périmètres de protection des captages d'eau :****Dans le périmètre de protection éloignée du captage n° 0294 5X 0026, les prescriptions suivantes doivent être respectées :**

A l'intérieur de ce périmètre sont interdits dépôts et détergents : lorsque leur biodégradabilité n'atteint pas 90%, déversement d'huiles et lubrifiants et puisards absorbants sont soumis à autorisation préfectorale : tout autre dépôt, rejets, carrières, décharge ou forage.

**ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sont autorisés sous condition :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
  - Les constructions destinées au commerce,
  - Les constructions destinées aux bureaux,
  - Les constructions destinées à l'artisanat,
  - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative et qu'elles soient compatibles avec l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
  - A l'intérieur des terrains cultivés à protéger au titre de l'article L 123-1-5 9° du code de l'urbanisme, seules les constructions annexes qui ne sont pas affectées au stationnement des véhicules dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et les piscines à condition qu'elles ne soient pas couvertes sont autorisées.  
Les ouvrages pour l'assainissement autonome y sont également autorisés.

### **ARTICLE U 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

#### **Dans le secteur Ua :**

Aucun accès ne pourra être aménagé le long du chemin rural dit des Ouches du midi dans la partie repérée au document graphique n°4 et légendée « accès interdit ».

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.2. « Nord-est de Jacqueville ».

#### **Dans le secteur Ub :**

Aucun accès ne pourra être aménagé le long de la D36 dans la partie repérée au document graphique n°4 et légendée « accès interdit ».

### **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### **Eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Toute évacuation d'eaux usées domestiques dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois, dans le cas d'une impossibilité technique reconnue, une autorisation par les services compétents pourra être donnée pour déverser des eaux préalablement traitées dans des dispositifs publics.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toutefois, dans le cas d'une impossibilité technique reconnue, une autorisation par les services compétents pourra-être donnée pour déverser des eaux pluviales sur le domaine public.

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 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.

### **3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble ) et d'énergie (électricité, gaz ) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

### **ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 600 m<sup>2</sup>. Il n'est pas fixé de règle pour les terrains possédant déjà une surface de plancher.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

### **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dans la zone Ua :**

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière.

En cas de retrait la clôture implantée à l'alignement doit être conforme à l'article U 11 ou être constituée d'un mur de clôture protégé au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

#### **Dans le secteur Ua du village de Jacquville :**

Le long de la ligne légendée « Implantation à l'alignement obligatoire » repérée au document graphique n°4, les constructions principales doivent être implantées soit par le pignon soit par la façade à l'alignement.

Les constructions annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

**Dans la zone Ub :**

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de l'alignement de 5 mètres minimum. Les constructions annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions sont implantées sur un terrain dont la largeur de parcelle est inférieure à 20 m, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

La largeur du terrain est appréciée au niveau du point de façade le plus proche de la voie de desserte, et est mesurée parallèlement à la voie de desserte.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des deux limites.

Les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres si la façade est aveugle.

Les articles 676 et 677 du code civil ne sont pas applicables : La création de jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant est interdite dans les murs non mitoyens implantés en limites séparatives.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

### **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

A l'intérieur des terrains cultivés à protéger au titre de l'article L 123-1-5 9° du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

#### **Dans le secteur Ua :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Dans le secteur Ub :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

Il n'est pas fixé de règle pour :

- L'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1.80 m.

### **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A l'intérieur des terrains cultivés à protéger au titre de l'article L 123-1-5 9° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 3.50 mètres.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres et le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder trois. (Rez-de-chaussée + 1 + combles).

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est fixée à 15m.

### **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Les toitures**

Les combles et toitures seront composés d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes des constructions seront recouvertes par de la tuile plate petit moule de ton vieilli.

L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Les panneaux solaires en toiture doivent s'intégrer harmonieusement avec la construction.

Pour les annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique ) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.
- Aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Parements extérieurs**

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

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### **Dans le secteur Ua :**

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres et d'une hauteur minimum de 1.50 mètre,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2 mètres et d'une hauteur minimum de 1.50 mètre.

#### **Dans le secteur Ub :**

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

Il est recommandé d'utiliser des essences variées suivant les principes définis dans le cahier de recommandations (Variété des essences et essences indigènes).

Les clôtures entre les propriétés ont une hauteur maximum de 2 mètres.

#### **Les couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans les documents édités par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés dans l'étude citée ci-avant en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle).

#### **Les citernes non enterrées et autres éléments non soumis à déclaration préalable**

Ces éléments devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, des plantations pourront les masquer.

#### **Les éléments de paysage :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démoli.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol doivent avoir un recul suffisant pour ne pas entraîner de modification du profil du trottoir. Le début de la rampe doit se situer à plus de 2 mètres de la limite séparative avec la voie publique.

Dés lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée.

## **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité ).

### Construction à usage d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction. Toutefois, il ne sera exigé que 5 places de stationnement maximum par unité foncière.

Il est recommandé de créer des places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (sans portail).

### Construction à usage d'artisanat

Une surface au moins égale à 20 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Un espace pour le stationnement des deux roues sera réalisé.

Il devra être aménagé, en dehors des espaces publics, une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### Construction à usage de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier

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

Un espace pour le stationnement des deux roues sera réalisé.

Il devra être aménagé, en dehors des espaces publics, une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Dans le cas où il est impossible de réaliser les aires de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, celles-ci peuvent être réalisées, conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme :

- dans son environnement immédiat
- en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé), les ouvrages d'épandage de l'assainissement autonome y sont autorisés.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés.

A l'intérieur des terrains cultivés à protéger au titre de l'article L 123-1-5 9° du code de l'urbanisme, les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

### **Les éléments de paysage :**

Pour les mares répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les mouvements de sols ou les changements

apportés au traitement des espaces aux abords de la surface inondée est soumise à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre les qualités paysagère et écologique de ces espaces.

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

---

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

---

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRE A LA ZONE AU

### PRESENTATION DE LA ZONE AU

---

(extrait du rapport de présentation)

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court moyen/long terme. La zone AU recouvre les secteurs de développement de la commune. Elle est à vocation principale d'habitat, toutefois elle pourra accueillir des constructions destinées à l'artisanat, au bureau, au commerce, à l'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone AU est divisée en trois secteurs :

- Le secteur AUa, situé à l'ouest du village d'Amponville au lieu-dit La Porte verte.
- Le secteur AUb qui recouvre un secteur à l'est de Jacquville
- Le secteur AUc, situé à l'est du village d'Amponville le long de la route de Larchant. Le secteur AUc est pourvu d'un règlement strict, son urbanisation sera assujettie à une étude approfondie et nécessitera la mise en œuvre de la procédure adaptée pour introduire les règles utiles et compléter l'orientation d'aménagement.

L'orientation d'aménagement N°3.1. « La Porte verte » complète le règlement de la zone AUa.

L'orientation d'aménagement N°3.2. « Nord-est de Jacquville » complète le règlement de la zone AUb.

L'orientation d'aménagement N°3.3 « La route de Larchant » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone AUc. L'étude approfondie qui sera menée confirmera ou amendera ces orientations.

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU a été élaboré et est inclus dans chaque orientation d'aménagement.

**ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.

**Périmètres de protection des captages d'eau :****Dans le périmètre de protection éloignée du captage n° 0294 5X 0026, les prescriptions suivantes doivent être respectées :**

A l'intérieur de ce périmètre sont interdits dépôts et détergents : lorsque leur biodégradabilité n'atteint pas 90%, déversement d'huiles et lubrifiants et puisards absorbants sont soumis à autorisation préfectorale : tout autre dépôt, rejets, carrières, décharge ou forage.

**ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans le secteur AUa :**

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et le règlement.

**Dans le secteur AUb :**

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et le règlement.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb selon l'échéancier des orientations d'aménagement, est autorisé :

L'extension des constructions régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

**Dans les secteurs AUa et AUb :**

**Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante :**

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**Dans le secteur AUc :**

Aucune occupation et utilisation du sol n'est autorisée.

**ARTICLE AU 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

**Dans le secteur AUa :**

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.1. « La Porte verte ».

**Dans le secteur AUb :**

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.2. « Nord-est de Jacquerville ».

**Dans le secteur AUc :**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 – Alimentation en eau potable**

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

**2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Toute évacuation d'eaux usées domestiques dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois, dans le cas d'une impossibilité technique reconnue, une autorisation par les services compétents pourra être donnée pour déverser des eaux préalablement traitées dans des dispositifs publics.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toutefois, dans le cas d'une impossibilité technique reconnue, une autorisation par les services compétents pourra être donnée pour déverser des eaux pluviales sur le domaine public.

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.

### **3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble ) et d'énergie (électricité, gaz ) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

## **ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **Dans les secteurs AUa et AUb :**

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 600 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

### **Dans le secteur AUc :**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Dans le secteur AUa :**

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de l'alignement de 5 mètres minimum. Les constructions annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

Excepté le long de la ligne légendée « implantation à l'alignement possible » repérée au document graphique de l'orientation d'aménagement N°3.1. Dans ce cas, l'implantation des constructions se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.1. « La Porte verte ».

**Dans le secteur AUb :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de 5 mètres minimum.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

**Dans le secteur AUc :**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions sont implantées sur un terrain dont la largeur de parcelle est inférieure ou égale à 20 m, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

La largeur du terrain est appréciée au niveau du point de façade le plus proche de la voie de desserte, et est mesurée parallèlement à la voie de desserte.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des deux limites.

Les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres si la façade est aveugle.

Les articles 676 et 677 du code civil ne sont pas applicables : La création de jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant est interdite dans les murs non mitoyens implantés en limites séparatives.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

**Dans le secteur AUc :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

#### **Dans le secteur AUc :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans le secteur AUa :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Dans le secteur AUb :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

#### **Dans le secteur AUc :**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans les secteurs AUa et AUb :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faitage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres et le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder deux (Rez-de-chaussée + combles).

#### **Dans le secteur AUc :**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Les toitures**

Les combles et toitures seront composés d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes des constructions seront recouvertes par de la tuile plate petit moule de ton vieilli.

Les panneaux solaires en toiture doivent s'intégrer harmonieusement avec la construction.

Pour les annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique ) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

### **Parements extérieurs**

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

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

**Dans le secteur AUa :**

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

Il est recommandé d'utiliser des essences variées suivant les principes définis dans le cahier de recommandations (Variété des essences et essences indigènes).

Les clôtures entre les propriétés ont une hauteur maximum de 2 mètres.

Le long de la limite nord-ouest de la zone AUa, la clôture sera constituée d'une haie composée d'essences variées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.1. « La Porte verte », cette haie pourra être doublée par un grillage implanté à l'intérieur de la propriété.

**Dans le secteur AUb :**

Les clôtures sont constituées d'une haie ou de plantes grimpantes et/ou d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

La partie maçonnée éventuellement nécessaire à la fixation du portail est autorisée, il est recommandé que celle-ci soit construite avec des matériaux naturels.

Il est recommandé d'utiliser des essences variées suivant les principes définis dans le cahier de recommandations (Variété des essences et essences indigènes).

**Les éléments de paysage :****Dans le secteur AUb :**

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4.3, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Toutefois :

- le mur côté ouest, longeant la mare peut être remplacé en partie par une construction à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démolé.
- le mur côté est peut être remplacé en partie par une construction à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démolé et être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

**Les couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans les documents édités par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

**Les citernes non enterrées et autres éléments non soumis à déclaration préalable**

Ces éléments devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, des plantations pourront les masquer.

**ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT****1 - Principes**

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol doivent avoir un recul suffisant pour ne pas entraîner de modification du profil du trottoir. Le début de la rampe doit se situer à plus de 2 mètres de la limite séparative avec la voie publique.

Dés lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée.

**2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité ).

Construction à usage d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction. Toutefois, il ne sera exigé que 5 places de stationnement maximum par unité foncière.

Il est recommandé de créer des places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (sans portail).

Construction à usage d'artisanat

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

Un espace pour le stationnement des deux roues sera réalisé.

Il devra être aménagé, en dehors des espaces publics, une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Construction à usage de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier

Une surface au moins égale à 40% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Un espace pour le stationnement des deux roues sera réalisé.

Il devra être aménagé, en dehors des espaces publics, une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****Dans le secteur AUa :**

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé), les ouvrages d'épandage de l'assainissement autonome y sont autorisés.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

**Dans le secteur AUb :**

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé), les ouvrages d'épandage de l'assainissement autonome y sont autorisés.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

**Dans le secteur AUc :**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

---

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

### PRESENTATION DE LA ZONE

---

(extrait du rapport de présentation)

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées. Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

Cette zone est concernée par :

- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite (Bois de la Pierre à Vilain et Bois de la Vallée Brulée).

Cette zone est concernée par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, cette zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible de 75 mètres dont la traduction réglementaire se trouve à l'article A 6.

**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination à la fonction d'entrepôts à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

**Périmètres de protection des captages d'eau :****Dans le périmètre de protection rapprochée du captage n° 0294 5X 0026, les prescriptions suivantes doivent être respectées :**

A l'intérieur de ce périmètre sont interdites les activités suivantes : dépôt d'hydrocarbures, décharges, stockages souterrains de produits chimiques industriels, ouverture et exploitation de carrières, cimetières, dépôt de fumiers et de fosse à purin, porcheries et épandage des boues et tous déversements d'eaux usées collectives ou domestiques susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

Par contre les épandages d'engrais et notamment les engrais azotés seront limités au strict besoin des plantations.

Sont règlementés les captages de sources, les fosses sceptiques et les dispositifs épurateurs ainsi que les puits et forages.

**Dans le périmètre de protection éloignée du captage n° 0294 5X 0026, les prescriptions suivantes doivent être respectées :**

A l'intérieur de ce périmètre sont interdits dépôts et détergents : lorsque leur biodégradabilité n'atteint pas 90%, déversement d'huiles et lubrifiants et puisards absorbants sont soumis à autorisation préfectorale : tout autre dépôt, rejets, carrières, décharge ou forage.

**Pour le périmètre de protection éloignée des captages n° 0294 5X 0009 et n° 0294 5X 0002, les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.**

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que l'exploitation agricole corresponde à une unité économique viable et que les constructions s'implantent à proximité des zones urbanisées.

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole (gardiennage) et à condition qu'elles se situent à proximité des zones urbanisées.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme les bâtiments agricoles repérés sur le document graphique N°4.3 peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Les destinations suivantes sont autorisées :

- La destination artisanale.
- La destination à la fonction d'entrepôt.

**ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

**2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

### **3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble ) et d'énergie (électricité, gaz ) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement. Le long des routes départementales N°36 et N°36a le retrait minimum par rapport à l'alignement est porté à 10 mètres.

Au titre de l'article L.111-1.4 :

Dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de la D36 au nord de la D36A,
- de la D36A à l'est de la D36,
- de la D152,

les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas d'une construction agricole liée au siège d'exploitation, les nouveaux bâtiments doivent être implantés obligatoirement en continuité de ceux existants pour former un ensemble homogène.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitat est fixée à 11 mètres et le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder trois. (Rez-de-chaussée + 1 + combles).

La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est fixée à 15m.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **Les couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans les documents édités par la Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

#### **Les citernes non enterrées et autres éléments non soumis à déclaration préalable**

Ces éléments devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, des plantations pourront les masquer.

**Les éléments de paysage :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démoli.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

**Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

**Les éléments de paysage :**

Pour les mares répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces aux abords de la surface inondée est soumise à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre les qualités paysagère et écologique de ces espaces.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

---

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**

---

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

### PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est divisée en 5 secteurs :

**Le secteur N** qui recouvre les bois faisant partie d'une entité d'un seul tenant de plus de cent hectares et engendrant une bande de protection des lisères de 50 m au sens du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé en 1994. L'objectif de ce secteur est de protéger ces bois. Il s'agit des bois situés à l'ouest de la commune aux lieux dits « La Pierre vilain » et la « Vallée brulée ».

**Le secteur Na** qui recouvre le parc public des Manneries et ses extensions à Amponville, ainsi qu'une parcelle au lieu-dit « La Roche aux Sages ».

**Le secteur Nb** qui recouvre l'ensemble de constructions à usage d'habitation, bâties au milieu des boisements au lieu dit à la Roche aux Sages et les Justices.

Le secteur Nb est concerné par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, ce secteur zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible de 75 mètres dont la traduction réglementaire se trouve à l'article N 6.

**Le secteur Nc** correspond à deux entreprises l'une au lieu dit « la Roche aux Sages », l'autre au nord du lieu dit « la porte verte » à Amponville.

**Le secteur Nd** situé au nord du territoire communal, permet l'exploitation de carrières en raison de l'importance et de la richesse des gisements.

L'exploitation de ces gisements devra être menée de telle sorte qu'à son terme, ou par tranches, la zone puisse être remise en culture et reboisées.

Le secteur Nd est concerné par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, ce secteur zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible de 75 mètres dont la traduction réglementaire se trouve à l'article N 6.

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Les constructions à destination agricole.
  - Les constructions à destination industrielle.
  - Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
  - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
  - Les constructions à destination de commerce.
  - Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
  - Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
  - Les constructions à destination d'entrepôts à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- 
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
  - L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
  - L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
  - Le stationnement des caravanes isolées.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N 2.
- 
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  - L'ouverture et l'exploitation des carrières à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- 
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.

**Périmètres de protection des captages d'eau :****Dans le périmètre de protection immédiate du captage n° 0294 5X 0026, les prescriptions suivantes doivent être respectées :**

A l'intérieur de ce périmètre, toutes les activités sont interdites.

**Dans le périmètre de protection rapprochée du captage n° 0294 5X 0026, les prescriptions suivantes doivent être respectées :**

A l'intérieur de ce périmètre sont interdites les activités suivantes : dépôt d'hydrocarbures, décharges, stockages souterrains de produits chimiques industriels, ouverture et exploitation de carrières, cimetières, dépôt de fumiers et de fosse à purin, porcheries et épandage des boues et tous déversements d'eaux usées collectives ou domestiques susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

Par contre les épandages d'engrais et notamment les engrais azotés seront limités au strict besoin des plantations.

Sont réglementés les captages de sources, les fosses sceptiques et les dispositifs épurateurs ainsi que les puits et forages.

**Dans le périmètre de protection éloignée du captage n° 0294 5X 0026, les prescriptions suivantes doivent être respectées :**

A l'intérieur de ce périmètre sont interdits dépôts et détergents : lorsque leur biodégradabilité n'atteint pas 90%, déversement d'huiles et lubrifiants et puisards absorbants sont soumis à autorisation préfectorale : tout autre dépôt, rejets, carrières, décharge ou forage.

**Pour le périmètre de protection éloignée des captages n° 0294 5X 0009 et n° 0294 5X 0002, les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.**

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés sous condition :**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**Dans le secteur Na :**

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

**Dans le secteur Nb :**

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

**Dans le secteur Nc :**

A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative :

- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise et à condition qu'elles soient situées à proximité d'un bâtiment principal d'exploitation existant et qu'elles utilisent un des accès existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

**Dans le secteur Nd :**

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

## **ARTICLE N 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles

minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **Eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

### **3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble ) et d'énergie (électricité, gaz ) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

#### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dans les secteurs Nb et Nc :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

##### **Dans les secteurs N, Na, Nd :**

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras des voies et emprises publiques, soit en retrait.

Au titre de l'article L.111-1.4 :

Dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de la D36 au nord de la D36A,
- de la D36A à l'est de la D36,
- de la D152,

les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Dans les secteurs Nb et Nc :**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins de 4 mètres des limites séparatives.

##### **Dans les secteurs N, Na, Nd :**

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

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans les secteurs N, Na et Nd :**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Dans le secteur Nb :**

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

#### **Dans le secteur Nc :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 32.5% de la superficie de l'unité foncière.  
La répartition se fera dans les limites suivantes :  
- 2.5% au maximum pour les constructions à destination d'habitat.  
- 30% au maximum pour les constructions destinées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, excepté la destination habitat.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

#### **Dans les secteurs N, Na et Nd :**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Dans le secteur Nb :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur des constructions existantes.

#### **Dans le secteur Nc :**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Parements extérieurs**

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

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sont constituées d'une haie ou de plantes grimpantes et/ou d'un grillage et/ou d'éléments en bois d'une hauteur maximum de 2 mètres.

La partie maçonnée éventuellement nécessaire à la fixation du portail est autorisée, il est recommandé que celle-ci soit construite avec des matériaux naturels.

Il est recommandé d'utiliser des essences variées suivant les principes définis dans le cahier de recommandations (Variété des essences et essences indigènes).

### **Les couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans les documents édités par la Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés dans l'étude citée ci-avant en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle).

### **Les citernes non enterrées et autres éléments non soumis à déclaration préalable**

Ces éléments devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, des plantations pourront les masquer.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol doivent avoir un recul suffisant pour ne pas entraîner de modification du profil du trottoir. Le début de la rampe doit se situer à plus de 2 mètres de la limite séparative avec la voie publique.

Dés lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée.

## **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité ).

Construction à usage d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, il ne sera exigé que 5 places de stationnement maximum par unité foncière.

Construction à usage d'artisanat

Une surface au moins égale à 20 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Un espace pour le stationnement des deux roues sera réalisé.

Il devra être aménagé, en dehors des espaces publics, une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Construction à usage de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier

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

Un espace pour le stationnement des deux roues sera réalisé.

Il devra être aménagé, en dehors des espaces publics, une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.



## PRESCRIPTIONS RELATIVES AU CAPTAGE D'EAU N°0294 5X 0003

### DOCUMENT 4

Analyse de la réglementation dont l'application n'est pas génératrice d'indemnisations aux tiers.

Les indications données ci-après sont d'ordre général. Elles peuvent varier suivant les situations rencontrées, en se rapportant s'il y a lieu aux dispositions législatives et réglementaires correspondantes.

#### CAPTAGE AEP d'AMPONVILLE (77) n° 294.5.26

##### Prescriptions générales

ACTIVITES	PERIMETRES DE PROTECTION			OBSERVATIONS
	Immédiate	Rapprochée	Eloignée	
CAMPING	Interdit	Généralement Interdit	Réglémenté ou-toléré	En rapport avec la vulnérabilité de la nappe et la distance du point de prélèvement.
CAPTAGES DE SOURCES	Interdits	Eventuellement réglémentés	Eventuellement réglémentés	L'exécution en est soumise à déclaration auprès de l'autorité sanitaire. Leur réglementation ne peut résulter que de prescription d'ordre sanitaire.
CARRIERES	Interdites	Interdites	Réglémentées	Les conditions d'exploitation ne doivent pas perturber la ressource en eau captée pour l'alimentation.
CIMETIERES	Interdits	Interdits	Réglémentés ou-tolérés	En rapport avec la vulnérabilité de la nappe. Aucune habitation élevée, aucun puits creusé à moins de 100 m de nouveaux cimetières.
DECHARGES CONTROLEES	Interdites	Interdites	Réglémentées	En rapport avec la vulnérabilité de la nappe. Distance supérieure à : - 200 m d'une baignade - 500 m d'un gîte conchycole. Prévoir un réseau de surveillance afin d'éliminer tout risque de pollution des eaux de surface et souterraines

DEPOTS DE FUMIERS ET FOSSES A PURIN	Interdits	Interdits ou Réglementés	Réglementés ou tolérés	Distance supérieure à : - 20 m des aqueducs d'eau potable - 35 m des puits et citernes. Tout écoulement dans les cours d'eau, sources ou mares, puisards, bétaires, carrières est interdit. L'exécution de plates-formes et de fosses étanches peut donc être imposée.
DEPOTS DE MATIERES FERMENTESCIBLES	Interdits	Interdits ou Réglementés	Réglementés ou tolérés	Interdits : - en carrières ou autres excavations - à moins de 30 m des puits, sources, cours d'eau etc. Pour utilisation agricole : - volume inférieur à 2 000 m <sup>3</sup> - déclaration préalable à la mairie - durée maximale d'un an.
DETERGENTS DE CERTAINES CATEGORIES	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits lorsque leur biodégradabilité n'atteint pas 90 %.
DEVERSEMENTS OU DEPOTS DE MATIERES USEES OU DANGEREUSES EN GENERAL	Interdits	Interdits	Réglementés	Interdits dans les cours d'eau, nappes alluviales et eaux souterraines. (Hormis les rejets recevant un traitement approprié et approuvé par l'autorité sanitaire départemental).
DEVERSEMENTS SUSCEPTIBLES D'ALTERER LA QUALITE DES EAUX	Interdits	Interdits	Réglementés	Les seuils d'exemption peuvent être rendus plus sévères lorsque la protection des eaux souterraines le justifie.
EFFLUENTS RADIOACTIFS	Interdits	Interdits	Interdits	Des mesures de surveillance sont destinées à protéger les eaux souterraines.
EPANDAGE DES EAUX USEES	Interdit	Interdit	Réglementé	Pour les établissements classés, le plan d'épandage établi annuellement doit respecter les prescriptions résultant des périmètres de protection.
EPANDAGE DES LISIERS	Interdit	Interdit	Réglementé	Pour les porcheries « établissements classés », le plan d'épandage établi annuellement doit respecter les prescriptions résultant des périmètres de protection.

FOSSES SEPTIQUES ET DISPOSITIFS EPURATEURS	Interdits	Interdits ou réglementés	Réglementés	Epanchages souterrains interdits à moins de 35 m des puits destinés à l'alimentation humaine.
GAZ (STOCKAGE SOUTERRAIN)	Interdit	Interdit	Réglementé	Les eaux souterraines contenues dans les formations géologiques utilisées pour le stockage de gaz ne peuvent être livrées à l'alimentation humaine.
HUILES ET LUBRIFIANTS (DEVERSEMENTS)	Interdits	Interdits	Interdits	Leur déversement dans les eaux souterraines est interdit.
HYDROCARBURES LIQUIDES ET LIQUEFIES (STOCKAGE SOUTERRAIN)	Interdits	Interdits	Réglementés	Eliminer toute possibilité d'intercommunication entre niveaux aquifères et assurer la protection des eaux utilisées à l'alimentation.
LIQUIDES INFLAMMABLES (STOCKAGE SOUTERRAIN)	Interdits	Interdits ou réglementés	Réglementés	Pour les établissements classés, plusieurs mesures sont destinées à éviter la pollution des eaux souterraines : - renouvellement périodique des épreuves - contrôle de remplissage par un dispositif de sécurité - interdiction du réservoir enfoui lorsque la vulnérabilité des eaux souterraines l'exige. Obligation du réservoir à double cuve. Pour les dépôts ne relevant pas d'établissements classés et dans les zones de protection des eaux, les réservoirs à sécurité renforcée sont seuls admis en stockage enterré. La distribution par canalisation y est interdite.
MATIERES DE VIDANGE	Interdites	Interdites	Réglementées	Déchargements et déversements sont interdits en quelque lieu que ce soit. Utilisation agricole interdite dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée.
PUISARDS ABSORBANTS	Interdits	Interdits	Interdits	Les puisards absorbants sont interdits. Les puits filtrants ne peuvent être qu'exceptionnellement autorisés par l'autorité sanitaire.

PUITS ET FORAGES	Interdits	Interdits ou éventuellement réglementés	Réglementés	Leur interdiction ne peut résulter que de prescriptions d'ordre sanitaire. Les prélèvements supérieurs à 8 m <sup>3</sup> /h doivent être déclarés.
PORCHERIES	Interdites	Interdites ou réglementées	Réglementées	Les eaux résiduaires même traitées ne doivent pas être rejetées dans la nappe souterraine (procédure applicable aux déversements susceptibles d'altérer la qualité des eaux). L'épandage des lisiers ne doit pas entraîner une pollution des eaux souterraines.
PRODUITS CHIMIQUES A DESTINATION INDUSTRIELLE (STOCKAGE SOUTERRAIN)	Interdits	Interdits ou réglementés	Réglementés	Les dispositions relatives aux hydrocarbures liquides et liquéfiés leur sont applicables.
REJETS D'EAUX USEES DOMESTIQUES	Interdits	Interdit ou réglementés	Réglementés	Sont soumis aux règlements sur les fosses septiques et dispositifs épurateurs.
REJET D'EAUX USEES COLLECTIVES	Interdits	Interdits	Réglementés	Le tracé des ouvrages ne doit pas pénétrer dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée. La traversée des périmètres de protection éloignée est soumise à l'avis du géologue agréé, de même que les rejets sur le sol ; (épandage avec ou sans utilisation agricole).

**PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CAPTAGES D'EAU N°0294 5X 0002  
ET N°0294 5X 0009**

en vue de la protection des eaux destinées à l'alimentation humaine.  
par J. LERSON  
BRGH  
octobre 1978

186.

DOCUMENT 4

Analyse de la réglementation dont l'application  
n'est pas génératrice d'indemnités aux tiers

Les indications données ci-après sont d'ordre général.  
Elles peuvent varier suivant les situations rencontrées, en se rapportant  
tant s'il y a lieu aux dispositions législatives et réglementaires  
correspondantes.

CAPTAGE 294-S.G de LA CHAPELLE-LA-REINE

Prescriptions Générales

ACTIVITES	PERIMETRES DE PROTECTION			OBSERVATIONS
	Immédiate	Rapprochée	Eloignée	
CAMPING	Interdit	Généralement interdit	Réglémenté <del>ou toléré</del>	En rapport avec la vulnérabilité de la nappe et la distance du point de prélèvement
CAPTAGES DE SOURCES	Interdits	Eventuellement réglementés	Eventuellement réglementés	L'exécution en est soumise à déclaration auprès de l'autorité sanitaire. Leur réglementation ne peut résulter que de prescription d'ordre sanitaire.
CARRIERES	Interdites	Interdites	Réglémentées	Les conditions d'exploitation ne doivent pas perturber la ressource en eau captée pour l'alimentation
CIMETIERES	Interdits	Interdits	Réglémentés <del>ou tolérés</del>	En rapport avec la vulnérabilité de la nappe. Aucune habitation élevée, aucun puits creusé à moins de 100 m des nouveaux cimetières.

DECHARGES CONTROLEES	Interdites	Interdites	Réglementées	En rapport avec la vulnérabilité de la nappe. Distance supérieure à : - 200 m d'une baignade - 500 m d'un gîte conchycole Prévoir un réseau de surveillance afin d'éliminer tout risque de pollution des eaux de surface et souterraines.
DEPOTS DE FUMIERS ET FOSSES A PURIN	Interdits	Interdits ou Réglementés	Réglementés ou tolérés	Distance supérieure à : - 20 m des aqueducs d'eau potable - 35 m des puits et citernes. Tout écoulement dans les cours d'eau, sources ou mares, puisards, bétouires, carrières est interdit. L'exécution de plateformes et de fosses étanches peut donc être imposée.
DEPOTS DE MATIERES FERMENTESCIBLES	Interdits	Interdits ou réglementés	Réglementés ou tolérés	Interdits : - en carrières ou autres excavations - à moins de 30 m des puits, sources, cours d'eau etc. Pour utilisation agricole : - volume inférieur à 2 000 m <sup>3</sup> - déclaration préalable à la mairie - durée maximale d'un an.
DETERGENTS DE CERTAINES CA- TEGORIES	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits lorsque leur biodégradabilité n'atteint pas 90 %.
DEVERSEMENTS OU DEPOTS DE MATIERES USEES OU DANGEREUSES EN GENERAL	Interdits	Interdits	Réglementés	Interdits dans les cours d'eau, nappes alluviales et eaux souterraines. (hormis les rejets recevant un traitement approprié et approuvés par l'autorité sanitaire départementale).

DEVERSEMENTS SUSCEPTIBLES D'ALTERER LA QUALITE DES EAUX	Interdits	Interdits	Réglementés	Les seuils d'exemption peuvent être rendus plus sévères lorsque la protection des eaux souterraines le justifie.
EFFLUENTS RADIOACTIFS	Interdits	Interdits	Interdits	Des mesures de surveillance sont destinées à protéger les eaux souterraines.
EPANDAGE DES EAUX USEES	Interdit	Interdit	Réglementé	Pour les établissements classés, le plan d'épandage établi annuellement doit respecter les prescriptions résultant des périmètres de protection.
EPANDAGE DES LISIERS	Interdit	Interdit	Réglementé	Pour les porcheries "établissements classés", le plan d'épandage établi annuellement doit respecter les prescriptions résultant des périmètres de protection.
FOSSES SEPTIQUES ET DISPOSITIFS EPURATEURS	Interdits	Interdits ou réglemen- tés	Réglementés	Epandages souterrains interdits à moins de 35 m des puits destinés à l'alimentation humaine.
GAZ (STOCKAGE SCUTERRAIN)	Interdit	Interdit	Réglementé	Les eaux souterraines contenues dans les formations géologiques utilisées pour le stockage de gaz ne peuvent être livrées à l'alimentation humaine.
HUILES ET LUBRIFIANTS (DEVERSEMENTS)	Interdits	Interdits	Interdits	Leur déversement dans les eaux souterraines est interdit.
HYDROCARBURES LIQUIDES ET LI- QUEFIES (STO- CKAGE SCUTER- RAIN)	Interdits	Interdits	Réglementés	Eliminer toute possibilité d'intercommuni- cation entre niveaux aquifères et assurer la protection des eaux utilisées à l'alimenta- tion.

LIQUIDES INFLAMMABLES (STOCKAGE SOU- TERRAIN)	Interdits	Interdits ou réglementés	Réglementés	<p>Pour les établissements classés, plusieurs mesures sont destinées à éviter la pollution des eaux souterraines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- renouvellement périodique des épreuves</li> <li>- contrôle de remplissage par un dispositif de sécurité</li> <li>- interdiction du réservoir enfoui lorsque la vulnérabilité des eaux souterraines l'exige. Obligation du réservoir à double cuve.</li> </ul> <p>Pour les dépôts ne relevant pas d'établissements classés et dans les zones de protection des eaux, les réservoirs à sécurité renforcée sont seuls admis en stockage enterré. La distribution par canalisation y est interdite.</p>
MATIERES DE VIDANGE	Interdites	Interdites	Réglementées	<p>Déchargements et déversements sont interdits en quelque lieu que ce soit.</p> <p>Utilisation agricole interdite dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée.</p>
PUISARDS ABSORBANTS	Interdits	Interdits	Interdits	<p>Les puisards absorbants sont interdits. Les puits filtrants ne peuvent être qu'exceptionnellement autorisés par l'autorité sanitaire.</p>
PUITS ET FORAGES	Interdits	Interdits ou éventuelle- ment-régle- mentés	Réglementés	<p>Leur interdiction ne peut résulter que de prescriptions d'ordre sanitaire.</p> <p>Les prélèvements supérieurs à 8 m<sup>3</sup>/h doivent être déclarés.</p>

PORCHERIES	Interdites	Interdites ou réglementées	Réglementées	Les eaux résiduaires même traitées ne doivent pas être rejetées dans la nappe souterraine (procédure applicable aux déversements susceptibles d'altérer la qualité des eaux). L'épandage des lisiers ne doit pas entraîner une pollution des eaux souterraines.
PRODUITS CHIMIQUES A DESTINATION INDUSTRIELLE (STOCKAGE SOUTERRAIN)	Interdits	Interdits ou réglementés	Réglementés	Les dispositions relatives aux hydrocarbures liquides et liquéfiés leur sont applicables.
REJETS D'EAUX USEES DOMESTIQUES	Interdits	Interdits ou réglementés	Réglementés	Sont soumis aux règlements sur les fosses septiques et dispositifs épurateurs.
REJETS D'EAUX USEES COLLECTIVES	Interdits	Interdits	Réglementés	Le tracé des ouvrages ne doit pas pénétrer dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée. La traversée des périmètres de protection éloignée est soumise à l'avis du géologue agréé, de même que les rejets sur le sol ; (épandage avec ou sans utilisation agricole)



# AMPONVILLE

SEINE ET MARNE

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5 – REGLEMENT 5.2. LEXIQUE

---

**Mairie d'Amponville**  
**77760 Amponville**  
**Tél 01 64 24 31 55**  
**Fax 01 60 74 71 17**

Urbanisme Paysage Architecture

**AGENCE RIVIERE - LETELLIER**

52, rue Saint Georges 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

## LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### **Abri de jardin :**

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### **Accès :**

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### **Alignement :**

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### **Annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité, par exemple : garage, abri de jardin, resserre, bûcher, cellier, abri à vélo,...

### **Baie :**

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

### **Construction annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, bûcher, cellier, resserre...

### **Construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Coefficient d'occupation du sol :**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

Le COS est défini à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme.

**Egout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol. Ne sont pas compris les éléments de modénatures, les éléments architecturaux, les débords de toitures, les oriels et les balcons.

Sous réserve que cela soit précisé dans le règlement l'emprise des piscines peut être exclue du calcul de l'emprise au sol.

**Equipement d'intérêt collectif :**

Etablissement public ou privé dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

**Extension d'une construction :**

Elle doit être contiguë avec la construction existante, et vise à étendre la surface de la construction existante. Il doit être prévu un passage direct de l'une à l'autre. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

**Hangar :**

Bâtiment généralement rudimentaire, dont le toit soutenu par des piliers forme un abri ouvert ou fermé.

Sur le plan cadastral, les hangars sont représentés par un simple rectangle non hachuré.

**Hauteur de construction (art.10) :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Installations classées pour la protection de l'environnement :**

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, soit pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Marge de Reculement :**

Prescription reportée sur les documents graphiques du PLU, imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc ).

**Pleine terre :**

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations ) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants ou non à des constructions en élévation, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

**Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie :**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

# Plan Local d'Urbanisme

## *AMPONVILLE*

<b>ELABORATION</b>	<b>MISE EN COMPATIBILITÉ</b>
prescrite le : 28 juin 2005	prescrite le : 9 juin 2023
arrêtée le :	mise à l'enquête publique le : 25 juillet 2025
approuvée le : 15 novembre 2012	approuvée le : 9 décembre 2025
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 5.1

**REGLEMENT**  
(Extraits)

VU pour être annexé à la délibération du :  
9 décembre 2025

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavain 77250 ECUEILLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES – **Zones N** -

---

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

### PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est divisée en 5 secteurs :

**Le secteur N** qui recouvre les bois faisant partie d'une entité d'un seul tenant de plus de cent hectares et engendrant une bande de protection des lisères de 50 m au sens du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé en 1994. L'objectif de ce secteur est de protéger ces bois. Il s'agit des bois situés à l'ouest de la commune aux lieux dits « La Pierre vilain » et la « Vallée brûlée ».

**Le secteur Na** qui recouvre le parc public des Manneries et ses extensions à Amponville, ainsi qu'une parcelle au lieu-dit « La Roche aux Sages ».

**Le secteur Nb** qui recouvre l'ensemble de constructions à usage d'habitation, bâties au milieu des boisements au lieu dit à la Roche aux Sages et les Justices.

Le secteur Nb est concerné par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, ce secteur zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible de 75 mètres dont la traduction réglementaire se trouve à l'article N 6.

**Le secteur Nc** correspond à deux entreprises l'une au lieu dit « la Roche aux Sages », l'autre au nord du lieu dit « la porte verte » à Amponville.

**Le secteur Nd** situé au nord du territoire communal, permet l'exploitation de carrières en raison de l'importance et de la richesse des gisements. L'exploitation de ces gisements devra être menée de telle sorte qu'à son terme, ou par tranches, la zone puisse être remise en culture et reboisées.

Le secteur Nd est concerné par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, ce secteur zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible de 75 mètres dont la traduction réglementaire se trouve à l'article N 6.

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

### REGLEMENT

- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination d'entrepôts à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N 2.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets. • L'ouverture et l'exploitation des carrières à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.

### **Périmètres de protection des captages d'eau :**

**Dans le périmètre de protection immédiate du captage n° 0294 5X 0026, les prescriptions suivantes doivent être respectées :**

A l'intérieur de ce périmètre, toutes les activités sont interdites.

**Dans le périmètre de protection rapprochée du captage n° 0294 5X 0026, les prescriptions suivantes doivent être respectées :**

A l'intérieur de ce périmètre sont interdites les activités suivantes : dépôt d'hydrocarbures, décharges, stockages souterrains de produits chimiques industriels, ouverture et exploitation de carrières, cimetières, dépôt de fumiers et de fosse à purin, porcheries et épandage des boues et tous déversements d'eaux usées collectives ou domestiques susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

Par contre les épandages d'engrais et notamment les engrais azotés seront limités au strict besoin des plantations.

Sont réglementés les captages de sources, les fosses septiques et les dispositifs épurateurs ainsi que les puits et forages.

**Dans le périmètre de protection éloignée du captage n° 0294 5X 0026, les prescriptions suivantes doivent être respectées :**

A l'intérieur de ce périmètre sont interdits dépôts et détergents : lorsque leur biodégradabilité n'atteint pas 90%, déversement d'huiles et lubrifiants et puisards absorbants sont soumis à autorisation préfectorale : tout autre dépôt, rejets, carrières, décharge ou forage.

**Pour le périmètre de protection éloignée des captages n° 0294 5X 0009 et n° 0294 5X 0002, les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.**

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisés sous condition :**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**Dans le secteur Na :**

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

**Dans le secteur Nb :**

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

**Dans le secteur Nc :**

A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative :

- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise et à condition qu'elles soient situées à proximité d'un bâtiment principal d'exploitation existant et qu'elles utilisent un des accès existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

**Dans le secteur Nd :**

- L'ouverture et l'exploitation des carrières, *à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture.*

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

## ARTICLE N 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

### **3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans les secteurs Nb et Nc :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Dans les secteurs N, Na :**

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras des voies et emprises publiques, soit en retrait.

Au titre de l'article L.111-1.4 :

Dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de la D36 au nord de la D36A,
- de la D36A à l'est de la D36,
- de la D152, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

### **Dans le secteur Nd, lequel fait l'objet d'une étude au titre de la loi Barnier :**

*Un retrait de 45 m minimum est imposé par rapport à l'axe de la RD 152 pour les ouvrages d'infrastructures et superstructures.*

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dans les secteurs Nb et Nc :**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins de 4 mètres des limites séparatives.

### **Dans les secteurs N, Na, Nd :**

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

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans les secteurs N, Na et Nd :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Dans le secteur Nb :**

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

**Dans le secteur Nc :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 32.5% de la superficie de l'unité foncière.

La répartition se fera dans les limites suivantes :

- 2.5% au maximum pour les constructions à destination d'habitat.
- 30% au maximum pour les constructions destinées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, excepté la destination habitat.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

**Dans les secteurs N, Na et Nd :**

Il n'est pas fixé de règle.

**Dans le secteur Nb :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur des constructions existantes.

**Dans le secteur Nc :**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**Parements extérieurs**

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

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sont constituées d'une haie ou de plantes grimpantes et/ou d'un grillage et/ou d'éléments en bois d'une hauteur maximum de 2 mètres.

La partie maçonnée éventuellement nécessaire à la fixation du portail est autorisée, il est recommandé que celle-ci soit construite avec des matériaux naturels.

Il est recommandé d'utiliser des essences variées suivant les principes définis dans le cahier de recommandations (Variété des essences et essences indigènes).

### **Les couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans les documents édités par la Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés dans l'étude citée ci-avant en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19ème ou début 20ème siècle).

### **Les citernes non enterrées et autres éléments non soumis à déclaration préalable**

Ces éléments devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, des plantations pourront les masquer.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol doivent avoir un recul suffisant pour ne pas entraîner de modification du profil du trottoir. Le début de la rampe doit se situer à plus de 2 mètres de la limite séparative avec la voie publique.

Dés lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée.

### **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à usage d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, il ne sera exigé que 5 places de stationnement maximum par unité foncière.

Construction à usage d'artisanat

Une surface au moins égale à 20 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Un espace pour le stationnement des deux roues sera réalisé. Il devra être aménagé, en dehors des espaces publics, une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Construction à usage de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier

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

Un espace pour le stationnement des deux roues sera réalisé. Il devra être aménagé, en dehors des espaces publics, une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés *par des plantations d'essences locales à superficies au moins équivalentes*.

*Les espèces végétales avec un potentiel allergisant « fort » sont déconseillées. Les essences implantées doivent être adaptées au changement climatique et ne pas faire l'objet de pathologie connue (le frêne et la chalarose ...).*

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.