

Commune de

Bouray-sur-Juine

Département de l'Essonne

Plan local d'urbanisme

Règlement



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du
13 février 2014

Document 4

Mairie de Bouray-sur-Juine, 18 rue de la Mairie (91850)

Tel : 01 69 27 44 36

E-mail : accueil.mairie@bouraysurjuine.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	5
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	8
<i>Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	8
<i>Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	8
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	10
<i>Article U.3 : Accès et voirie</i>	10
<i>Article U.4 : Desserte par les réseaux</i>	10
<i>Article U.5 : Superficie minimale des terrains constructibles</i>	10
<i>Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	11
<i>Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	15
<i>Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	17
<i>Article U.9 : Emprise au sol</i>	17
<i>Article U.10 : Hauteur maximale des constructions</i>	17
<i>Article U.11 : Aspect extérieur</i>	18
<i>Article U.12 : Stationnement</i>	21
<i>Article U.13 : Espaces libres et plantations</i>	22
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	23
<i>Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol</i>	23
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	23
<i>Article U.15 : Performances énergétiques et environnementales</i>	23
<i>Article U.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	23
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	24
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
<i>Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	24
<i>Article 2AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	24
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	25
<i>Article 2AU.3 : Accès et voirie</i>	25
<i>Article 2AU.4 : Desserte par les réseaux</i>	26
<i>Article 2AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles</i>	26
<i>Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	26
<i>Article 2AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	27
<i>Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> ...	27
<i>Article 2AU.9 : Emprise au sol</i>	27
<i>Article 2AU.10 : Hauteur maximum des constructions</i>	28
<i>Article 2AU.11 : Aspect extérieur</i>	28
<i>Article 2AU.12 : Stationnement</i>	30
<i>Article 2AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</i>	31

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	31
Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol	31
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	31
Article 2AU.15 : Performances énergétiques et environnementales	31
Article 2AU.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	31
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	32
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	32
Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	32
Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	33
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	34
Article A.3 : Accès et voirie	34
Article A.4 : Desserte par les réseaux	35
Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles	35
Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	35
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	36
Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	36
Article A.9 : Emprise au sol	36
Article A.10 : Hauteur maximum des constructions	37
Article A.11 : Aspect extérieur	38
Article A.12 : Stationnement	39
Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés	40
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	41
Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol	41
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	41
Article A.15 : Performances énergétiques et environnementales	41
Article A.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	41
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	42
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	42
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	42
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	42
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	44
Article N.3 : Accès et voirie	44
Article N.4 : Desserte par les réseaux	44
Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles	44
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	44
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	44
Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	45
Article N.9 : Emprise au sol	45
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions	45
Article N.11 : Aspect extérieur	45
Article N.12 : Stationnement	45
Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés	46

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	46
Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol.....	46
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	46
Article N.15 : Performances énergétiques et environnementales	46
Article N.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	46
ANNEXES	47
ANNEXE I : LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES – SOURCE PNR	47
ANNEXE II : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE	51
ANNEXE III : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	54
ANNEXE IV : CARTE DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DESSOLS – ALEAS RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES	55
ANNEXE V : INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PANNEAUX SOLAIRES – LE GUIDE DE LA DDT95 (VAL D'OISE).....	58
ANNEXE VI : LE GUIDE D'INTEGRATION DU BATI DU PNR DU GATINAIS FRANÇAIS.....	60

TITRE I : Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Bouray-sur-Juine.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du Plan local d'urbanisme se substituent à celles du titre 1er, chapitre 1er, section I, II et III du livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des articles dits "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme mentionnées à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme :

Les dispositions du chapitre I du Code de l'urbanisme (règles générales d'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les règles du présent règlement s'y substituent.

Les articles suivants dits d'ordre public restent cependant applicables :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Article R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- Article R.111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

Les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots issus de la propriété divisée.

En vertu de l'article R.123-10-1, modifié par décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose

Les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété s'ajoutent ou se substituent aux règles du PLU. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit plan des servitudes.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé comme suit :

- 1- Les zones urbaines U pour lesquelles les dispositions du titre 2 s'appliquent.
- 2- Les zones à urbaniser 2AU pour lesquelles les dispositions du titre 3 s'appliquent.
- 3- Les zones agricoles A pour lesquelles les dispositions du titre 4 s'appliquent.
- 4- Les zones naturelles et forestières N pour lesquelles les dispositions du titre 5 s'appliquent.

La dénomination de chaque zone est indiquée sur le plan de zonage.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Concernant la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine

Caractère de la zone

La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces secteurs sont à vocation mixte, principalement d'habitat, mais également d'activités et de services.

Le sous-secteur Ua correspond aux secteurs historiques du bourg ; l'ambiance y est compacte et minérale, les constructions sont fréquemment implantées à l'alignement sur rue, parfois accolées entre-elles ou organisées en cours communes. Y sont autorisées les constructions d'habitations, les commerces, services et l'activité.

Le sous-secteur Ub correspond aux lotissements du bourg ; l'ambiance y est jardinée et les constructions sont fréquemment implantées en léger retrait de la rue ainsi qu'au milieu de parcelles de petite taille. Y sont autorisées les constructions d'habitations, les commerces, services et l'activité.

Le sous-secteur Uc correspond aux secteurs de bâti diffus du bourg, dont le développement est récent et d'initiatives privées isolées ; l'ambiance y est également jardinée, les constructions sont fréquemment implantées en retrait de la voie, sur des parcelles de grande taille. Y sont autorisées les constructions d'habitations, les commerces et services, et l'activité.

Le sous-secteur Ud correspond aux secteurs de bâti historique situés en site classé de la Vallée de la Juine et pour lesquels une constructibilité limitée est souhaitée. Y sont autorisées les constructions d'habitations, les commerces, services et l'activité, uniquement en premier rang.

Le sous-secteur Uj correspond aux secteurs de jardin du bourg. Il se compose :

- des respirations vertes ou cœurs d'îlots occupées par des jardins, des potagers et des vergers ;
- des franges urbaines ou couronne de jardins où sont également présents des potagers, vergers et friches intéressants pour leurs qualités paysagères et environnementales ;
- des équipements publics : cimetière et équipements sportifs de la commune ;
- des secteurs bâtis situés hors du secteur aggloméré du bourg ou en site classé dans lesquels seule une constructibilité limitée des constructions existantes est autorisée.

En zone Uj, seules sont autorisées les annexes d'une emprise au sol maximale de 15m², les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, et dont le bassin a une superficie maximale de 50m², ainsi que l'extension limitée des constructions principales existantes.

Le sous-secteur Uf correspond au site du château de Frémigny qui accueille une activité d'hébergement et de formation. Y sont autorisés les extensions et constructions dans la limite de 100m² de surface de plancher totale sur l'ensemble de l'unité foncière.

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

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec l'activité agricole ou forestière, ou le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les ouvertures de carrières ;
- les exhaussements et affouillements ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou de camping-cars ;
- la démolition, la destruction, la suppression ou l'abatage des éléments protégés au titre des articles L123-1-5 7° et L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme, localisés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP).

Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En Ua, Ub, Uc et Ud

Seules deux annexes sont autorisées par îlot de propriété :

- l'une d'une emprise au sol inférieure ou égale à 7m² ;
- l'autre d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

En Uj

Les annexes sont autorisées sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m². Une seule annexe est autorisée par îlot de propriété, une annexe supplémentaire est néanmoins autorisée par tranche d'une superficie égale à 1000m².

L'extension des constructions principales existantes est autorisée sous réserve que son emprise au sol n'excède pas 30m².

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, dont le bassin a une superficie maximale de 50m², sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ni à l'environnement.

En Uf

Les extensions et constructions principales sont autorisées sous condition d'une surface de plancher totale inférieure ou égale à 100m² sur l'ensemble de l'unité foncière, à partir de la date d'approbation du présent PLU.

Protections, risques et nuisances

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article U1,

Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- *Risque d'inondation par ruissellement* : sont interdites sur une distance de 15m de part et d'autre des axes de ruissellement, toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et portes de garage) situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée. Les axes de ruissellements sont repérés sur le plan de zonage.

- *Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles* : la carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, annexée au présent document (cf Annexe IV), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en Annexe IV du règlement.

- *Canalisations de gaz* : dans les secteurs situés à proximité des canalisations de gaz, repérées sur le plan des servitudes, il appartient au constructeur de prendre toutes les dispositions afin d'assurer la sécurité du chantier, des personnes et des constructions et de respecter les normes en vigueur rappelées dans le document n°6 « Annexes » du présent PLU (procédure DT/DICT, fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses...).

- *Secteurs de bruit liés aux infrastructures routières – Isolement acoustique des bâtiments* : dans les secteurs de bruit liés aux infrastructures routières, délimités au document graphique du règlement, il appartient au constructeur de respecter les normes en vigueur portant sur l'isolement acoustique des bâtiments, notamment l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 présent aux Annexes du présent PLU (document n°6).

- *Lisières des Massifs Boisés de plus de 100ha* : Les constructions et aménagements nouveaux, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité des bâtiments existants dans la limite du site urbain constitué, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, telle que délimitée au plan de zonage.

- *Locaux commerciaux place de l'église* – Le rez-de-chaussée des constructions place de l'église, repérées au plan de zonage et listées ci-dessous, doivent conserver leur destination de local commercial, sur au moins la surface de plancher délimitée au plan de zonage :

- > Feuille B1, parcelle 55 ;
- > Feuille B1, parcelle 56 ;
- > Feuille B1, parcelle 152.

- *Servitude de mixité sociale* : conformément à l'article L123-1-5 16°, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du règlement, les opérations d'ensemble devront comporter un minimum de 70% de logements locatifs conventionnés.

- *Concernant les éléments du patrimoine* (voir liste en Annexe II), protégés par application des dispositions des articles L123-1 5 7° et L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme et identifiés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP), sont autorisés sous conditions :

> Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments ;

> Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, la largeur de ces accès étant limitée à 3,50m ;

> L'abattage des éléments du patrimoine naturel, si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, repérés aux documents graphiques du règlement, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation fasse l'objet d'une opération d'ensemble et qu'il respecte les principes énoncés dans le document n°3 du présent PLU « Orientation d'Aménagement et de Programmation ». L'opération d'ensemble pourra être phasée tel que définie dans le document des « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U.3 : Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès et voiries créés seront perméables.

En Uj et Uf

Un intérêt particulier sera porté au respect du caractère naturel de la zone, notamment en conservant des voies poreuses, non bitumées et non bétonnées.

Article U.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : les constructions seront équipées de dispositifs permettant le stockage et / ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Pour une pluie de retour 10 ans, un rejet maximal de 1l/s/ha est autorisé dans le réseau de récupération des eaux pluviales.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Collecte des déchets :

Pour les opérations comportant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble en cas d'habitat collectif.

Article U.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

En Ua

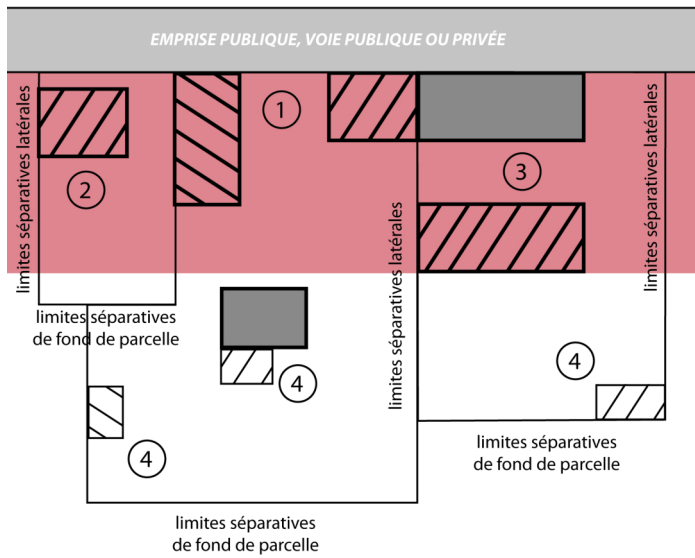
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique, ou privée, ou en retrait de 2m maximum.

Quand 60% de l'alignement sur l'emprise publique, la voie publique ou privée est déjà bâti, les constructions sont possibles en second rang sans qu'elles ne respectent l'obligation d'alignement ci-dessus énoncée.

Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation de 30m de profondeur à compter de l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux annexes dont l'emprise au sol n'excédera pas 20m² ;
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, et dont le bassin a une superficie maximale de 50m², qui devront être implantées à 2m minimum des voies et emprises publiques ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée, soit en retrait d'au moins 2,5m.

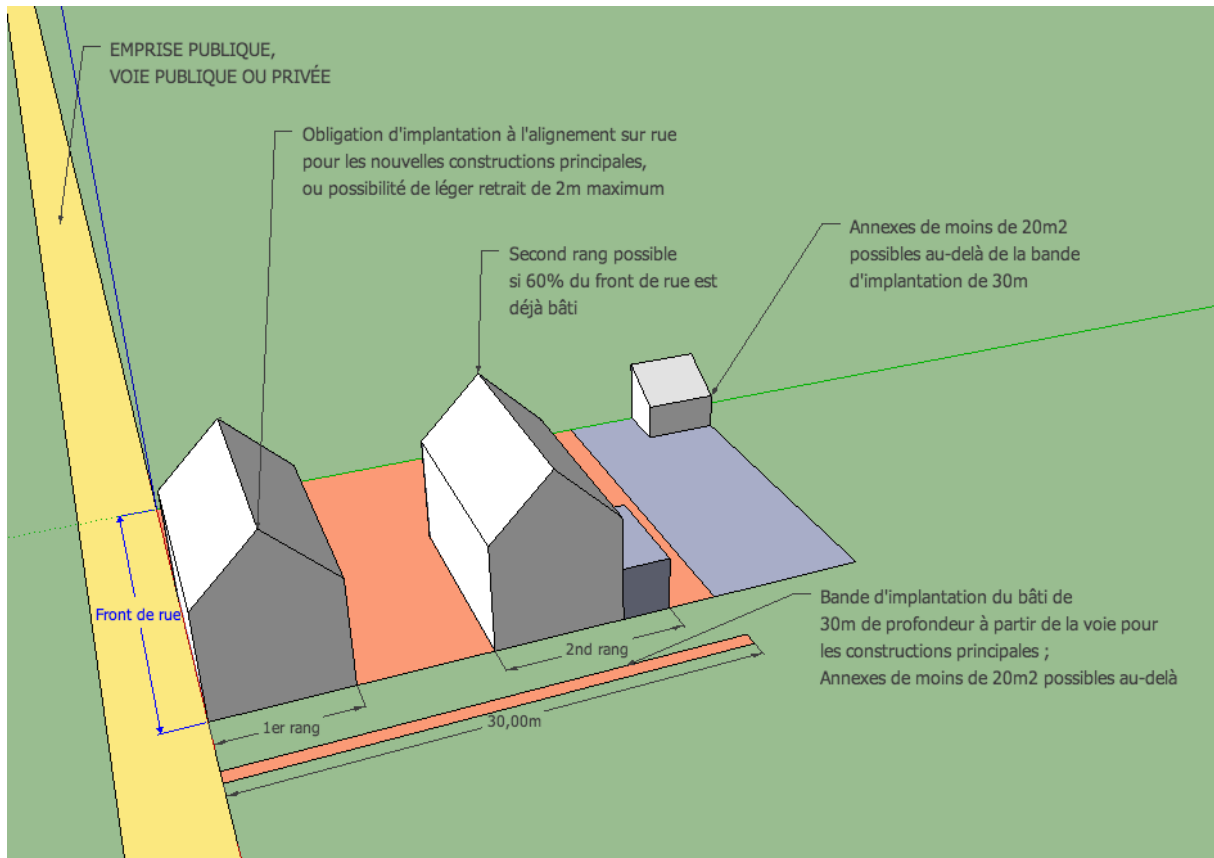


ARTICLE Ua.6

- Parcellaire
- Bande d'implantation du bâti de 30m de profondeur à compter de la voie.
- Constructions existantes
- Nouvelles constructions principales
- Extensions et annexes de moins de 20m²

- ① Obligation d'implantation à l'alignement pour les nouvelles constructions dans la bande de 30m. Possibilité d'alignement en pignon.
- ② Ou possibilité de léger retrait jusqu'à 2m de la voie.
- ③ Nouvelles constructions possibles en second rang, quand 60% du front de rue est bâti, et toujours dans la limite de la bande d'implantation de 30m.
- ④ La règle ne s'applique pas :
 - aux modifications, extensions ou surélévations du bâti existant ;
 - aux annexes de moins de 20m².

Réalisation (d)

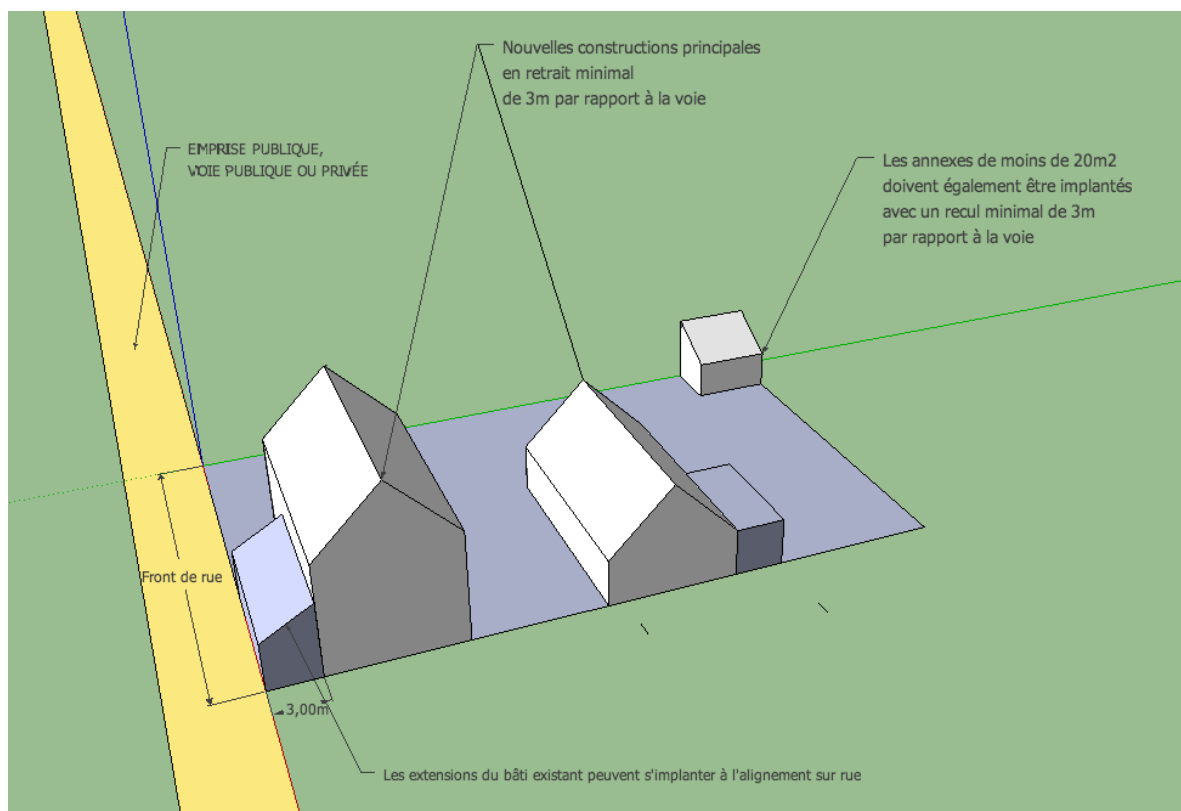
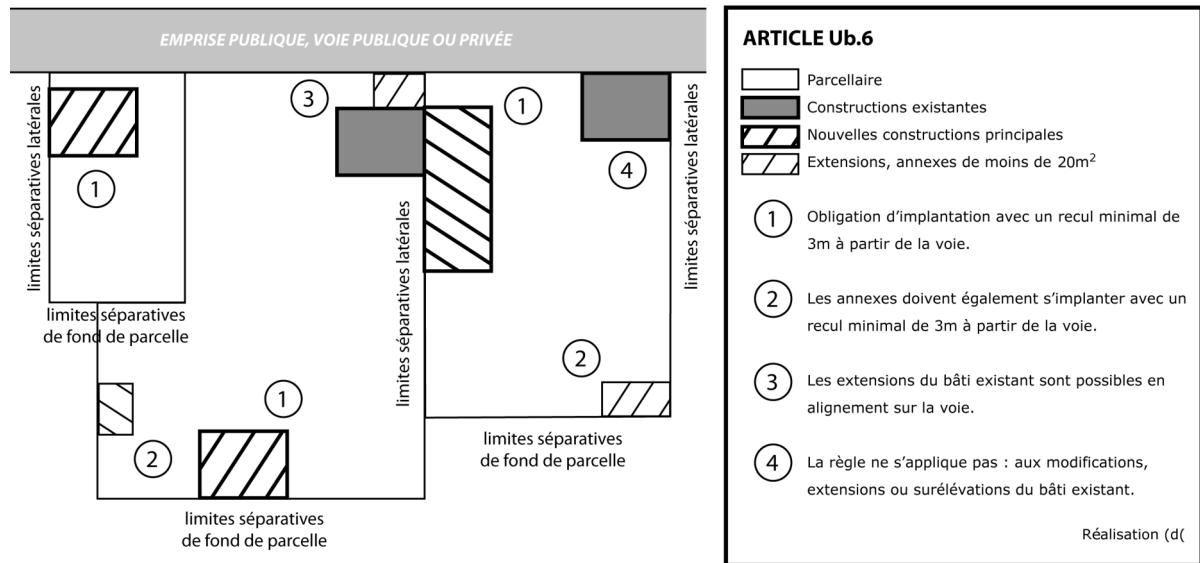


En Ub

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3m à partir de l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

Ces particuliers où les prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux extensions du bâti existant qui pourront s'implanter à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée, soit en retrait d'au moins 2,5m.



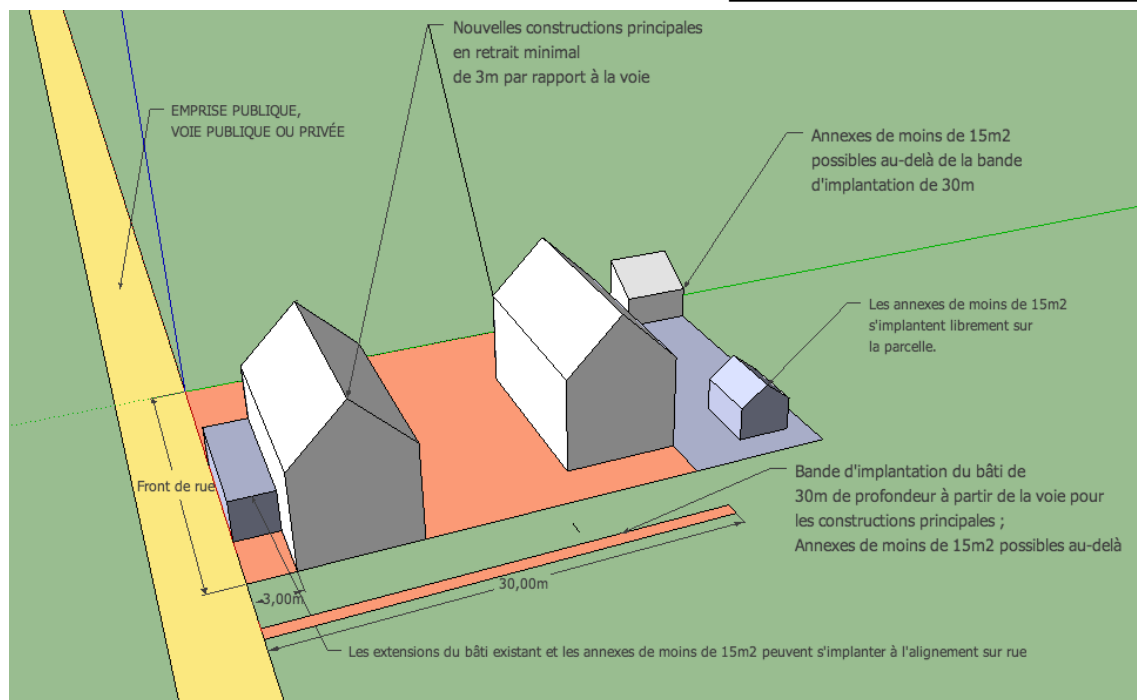
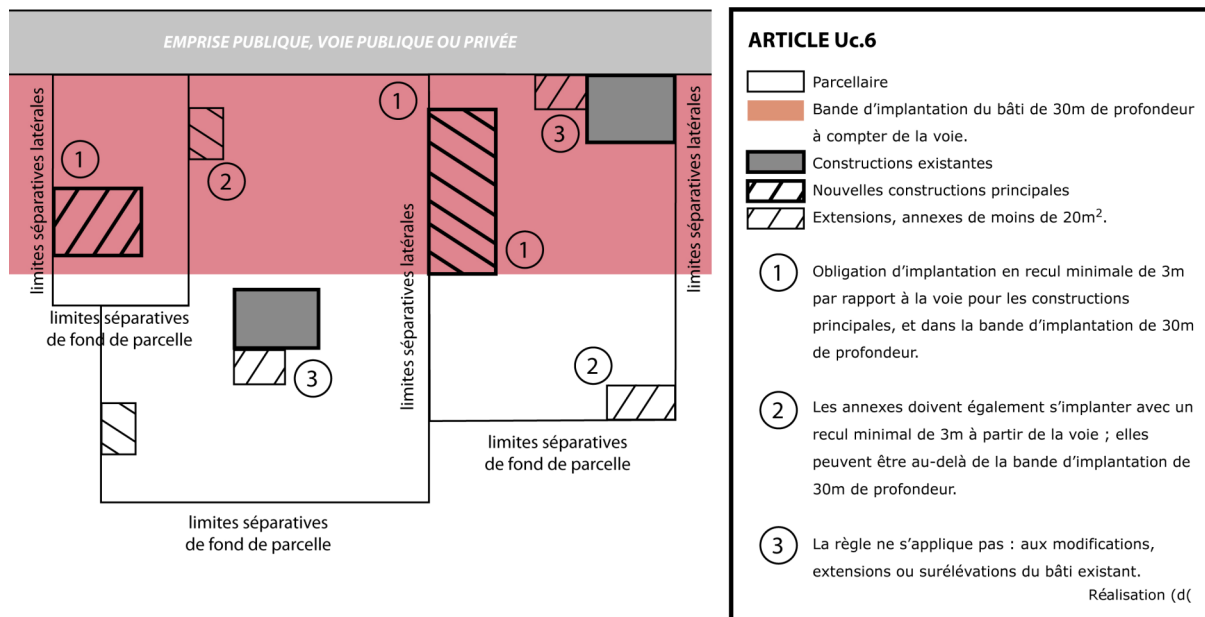
En Uc

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3m à partir de l’emprise publique, de la voie publique ou privée.

Les constructions doivent être édifiées dans une bande d’implantation de 30m de profondeur à compter de l’emprise publique, de la voie publique ou privée.

Ces prescriptions ne s’appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d’implantations énoncées ;
- aux extensions du bâti existant qui pourront s’implanter à l’alignement de l’emprise publique, de la voie publique ou privée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif qui devront s’implanter soit à l’alignement de l’emprise publique, de la voie publique ou privée, soit en retrait d’au moins 2,5m.



En Ud

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique, ou privée, ou en retrait de 2m maximum.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

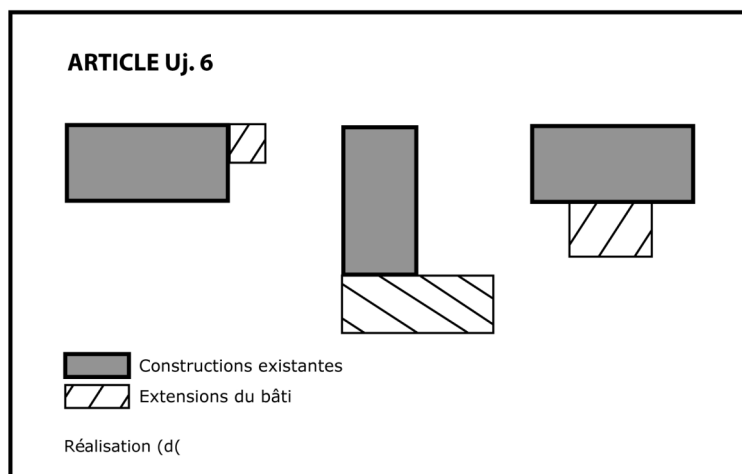
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux annexes dont l'emprise au sol n'excédera pas 20m² ;
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, et dont le bassin a une superficie maximale de 50m², qui devront être implantées à 2m minimum des voies et emprises publiques ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée, soit en retrait d'au moins 2,5m.

En Uj et Uf

Les extensions des constructions existantes doivent être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée, soit en retrait d'au moins 2,5m.

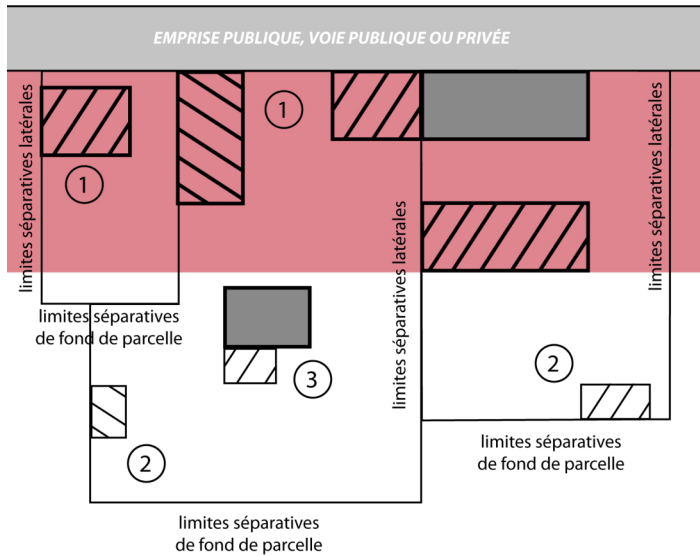


Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative. À défaut d'implantation sur les autres limites séparatives, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. La marge d'isolement est au moins égale à 2,50m ; elle est portée à 3m si la façade comporte une ou plusieurs baies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ; sous réserve :
 - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - > que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux extensions de bâtiments existants, sous réserve :
 - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - > que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, et dont le bassin a une superficie maximale de 50m², qui devront s'implanter à au moins 2,50m de l'ensemble des limites séparatives ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les conditions le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

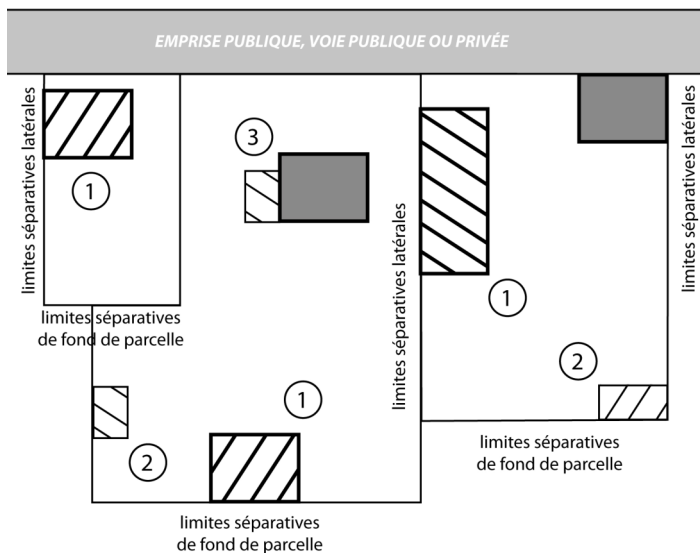


ARTICLE Ua.7

- Parcelle
- Bande d'implantation du bâti de 30m de profondeur à compter de la voie.
- Constructions existantes
- Nouvelles constructions principales
- Extensions, annexes de moins de 20m²

- ① Les nouvelles constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative et à 2,50m minimum des autres limites séparatives, 3m en cas d'une ou plusieurs baies.
- ② Y compris les annexes de moins de 20m² doivent également s'implanter sur au moins une limite séparative.
- ③ La règle ne s'applique pas aux modifications, extensions ou surélévations du bâti existant.

Réalisation (d(

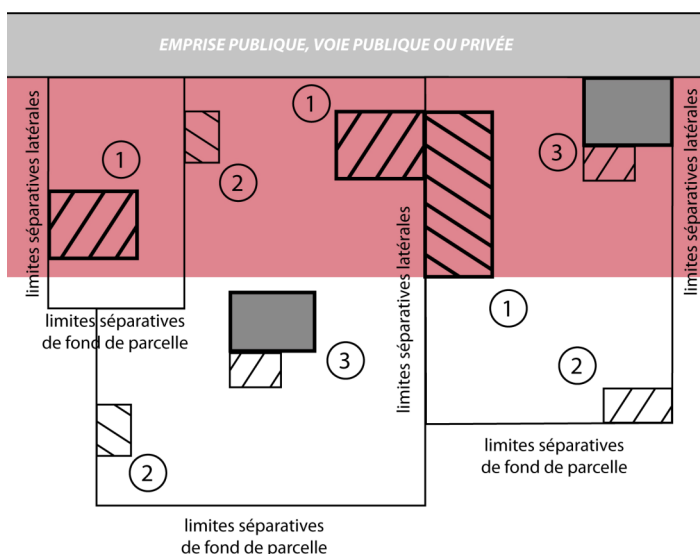


ARTICLE Ub.7

- Parcelle
- Constructions existantes
- Nouvelles constructions principales
- Extensions, annexes de moins de 20m².

- ① Les nouvelles constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative et à 2,50m minimum des autres limites séparatives, 3m en cas d'une ou plusieurs baies.
- ② Y compris les annexes qui doivent également s'implanter sur au moins une limite séparative.
- ③ La règle ne s'applique pas aux modifications, extensions ou surélévations du bâti existant.

Réalisation (d(



ARTICLE Uc.7

- Parcelle
- Bande d'implantation du bâti de 30m de profondeur à compter de la voie.
- Constructions existantes
- Nouvelles constructions principales
- Extensions, annexes de moins de 20m²

- ① Les nouvelles constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative et à 2,50m minimum des autres limites séparatives, 3m en cas d'une ou plusieurs baies.
- ② Y compris les annexes de moins de 20m² qui doivent également s'implanter sur au moins une limite séparative.
- ③ La règle ne s'applique pas aux modifications, extensions ou surélévations du bâti existant.

Réalisation (d(

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

Non réglementé.

Article U.9 : Emprise au sol

En Ua, Ub, Uc et Ud

Seules deux annexes sont autorisées par îlot de propriété :

- l'une d'une emprise au sol inférieure ou égale à 7m^2 ;
- l'autre d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m^2 .

En Uj

Les annexes posséderont une emprise au sol inférieure ou égale à 15m^2 .

Les extensions des constructions principales existantes auront une emprise au sol totale maximale de 30m^2 .

Les bassins des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, auront une emprise au sol maximale de 50m^2 .

Article U.10 : Hauteur maximale des constructions

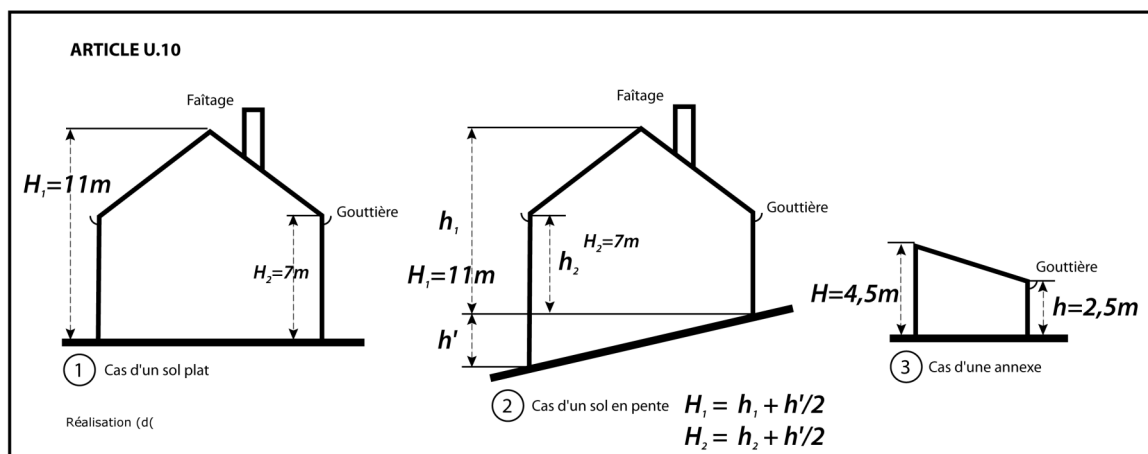
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,50m à l'égout du toit et sa hauteur totale sera inférieure à 4,50m.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit et 11m au faîtage.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines ou, avec des bâtiments existants sur le même terrain.

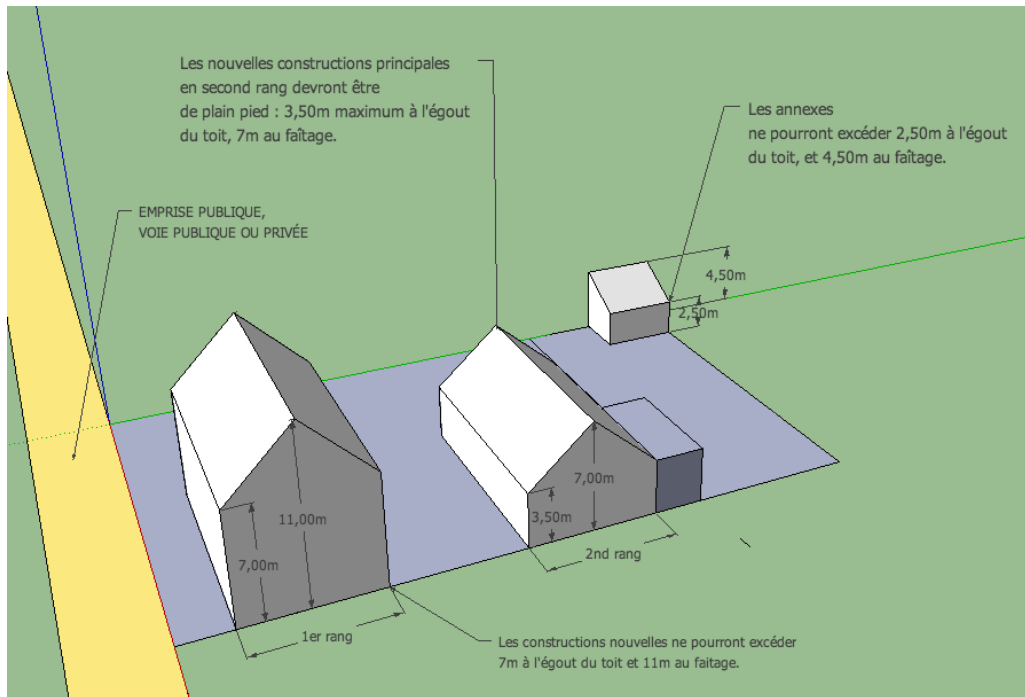


Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante ;
- aux extensions qui ne pourront dépasser la hauteur de la construction attenante ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier en Ub

Les constructions en second rang ne pourront excéder 4,50m à l'égout du toit et 7m au faîtage.



Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas :

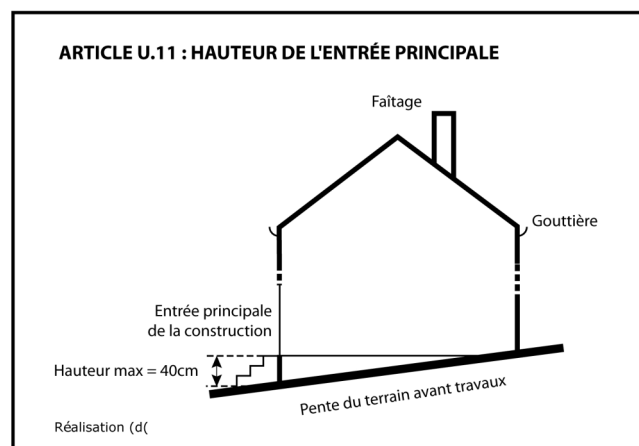
- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante ;
- aux extensions qui ne pourront dépasser la hauteur de la construction attenante ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U.11 : Aspect extérieur

L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Pour une bonne intégration du bâti, se référer au *Guide du PNR du Gâtinais Français* disponible en Annexe VI du règlement.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions, leurs combles et leurs toitures, devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement, à l'exception des secteurs concernés par les axes de ruissellement repérés au plan de zonage où une surélévation pourra être conseillée.



Les descentes de garage sont interdites.

L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction, à l'exception des secteurs concernés par les axes de ruissellement repérés au plan de zonage où une surélévation pourra être conseillée.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures

Les toitures des constructions principales sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les toitures seront sans débordement en pignon.

Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de l'emprise au sol de la construction.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ; les toitures des extensions pourront être monopente et / ou en toit terrasse
- aux annexes, dont l'emprise au sol n'excédera pas 15m² en Uj et 20m² en Ua, Ub et Uc, qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions à usage d'activités.

Le degré de pente des annexes, pris entre le faîtage et la gouttière, doit être inférieur à 45°.

Capteurs solaires

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être installé avec la même pente que ladite toiture. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT95 (Val d'Oise) » (cf Annexe V).

Façades et parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels. Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les modénatures (éléments d'ornement des façades, par exemple moulures, corniches) des bâtiments existants seront conservées.

Ouvertures, menuiserie

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade. Les menuiseries bois seront peintes, à l'exclusion des bardages bois.

En Ua et Ud

Les ouvertures des toitures doivent être constituées soit de lucarne, soit de châssis vitrés contenues dans la plan de la toiture.

Les lucarnes seront :

- à 2 pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à 3 pentes dont 2 seront perpendiculaire à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.

Divers

Les paraboles, et climatiseurs ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées, sauf impossibilité technique.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Les clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

En Ua et Ud

> Sur voie et emprise publique :

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles sont constituées :

- d'un mur plein chapeauté, en pierres appareillées ou enduit ;
- d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille ;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier devra être du côté intérieur de la parcelle.

> Sur les autres limites :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures sont constituées d'un mur plein ou d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Quand la limite séparative est en contact avec une zone Uj, une zone Naturelle (N, Nzh) et / ou Agricole (A, Ap), les clôtures sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

En Ub et Uc

> Sur voie et emprise publique :

Les clôtures ont une hauteur minimum de 0,60m et une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles sont constituées :

- d'un mur plein chapeauté, en pierres appareillées ou enduit ;
- d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille ;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier devra être du côté intérieur de la parcelle.

> Sur les autres limites :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures sont constituées d'un mur plein ou d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Quand la limite séparative est en contact avec une zone Uj, une zone Naturelle (N, Nzh) et / ou Agricole (A, Ap), les clôtures sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

En Uj et Uf

> Sur voie et emprise publique :

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles sont constituées :

- d'un mur plein chapeauté, en pierres appareillées ou enduit ;
- d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille ;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier devra être du côté intérieur de la parcelle.

> Sur les autres limites :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Éléments du patrimoine à protéger (voir liste en Annexe II)

Les éléments bâti du patrimoine protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 5 7° du CU et repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) doivent être conservés, leur démolition ou suppression ne sont pas autorisés.

Pour les bâtiments repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP), les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les murs remarquables repérés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 5 7° du CU et localisés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) doivent être conservés, leur démolition ou suppression ne sont pas autorisés. Les percements des murs de clôture protégés est autorisée à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, la largeur de ces accès étant limitée à 3,50m.

Article U.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

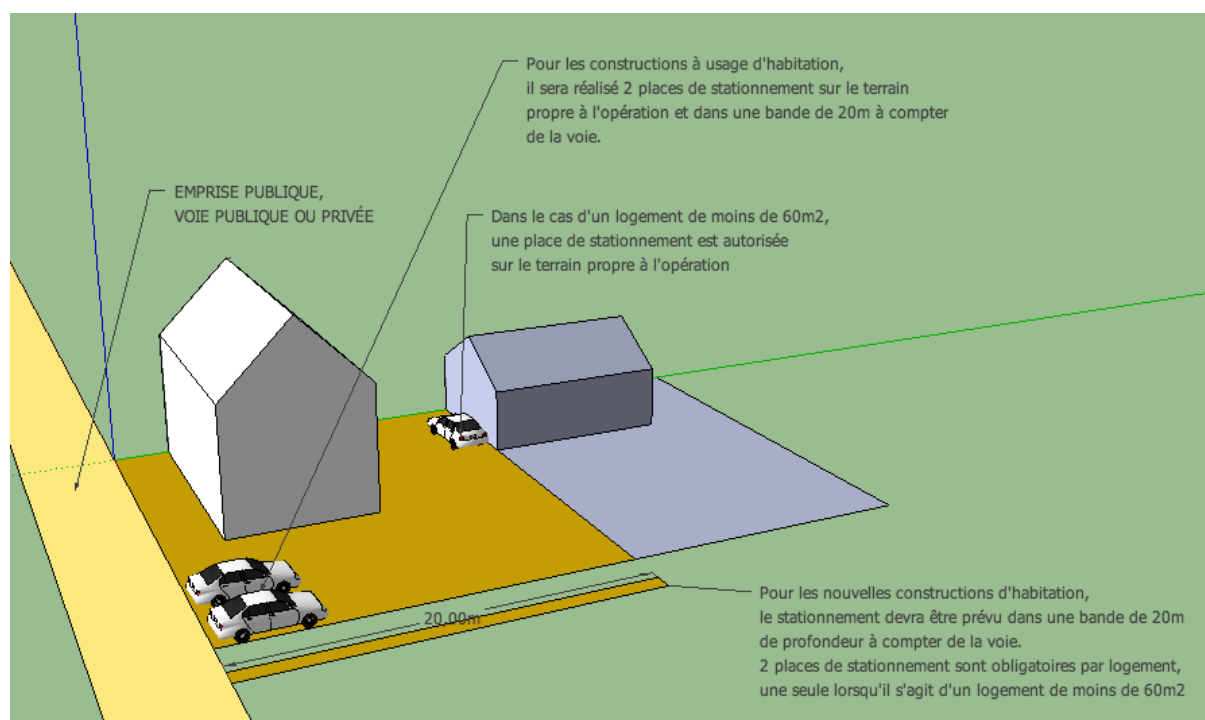
Pour les constructions à destination d'habitation, il sera réalisé 2 places de stationnement par logement sur le terrain propre à l'opération, dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Dans le cas d'un logement de moins de 60m², une seule place de stationnement est autorisée ; elle sera réalisée sur le terrain propre à l'opération.

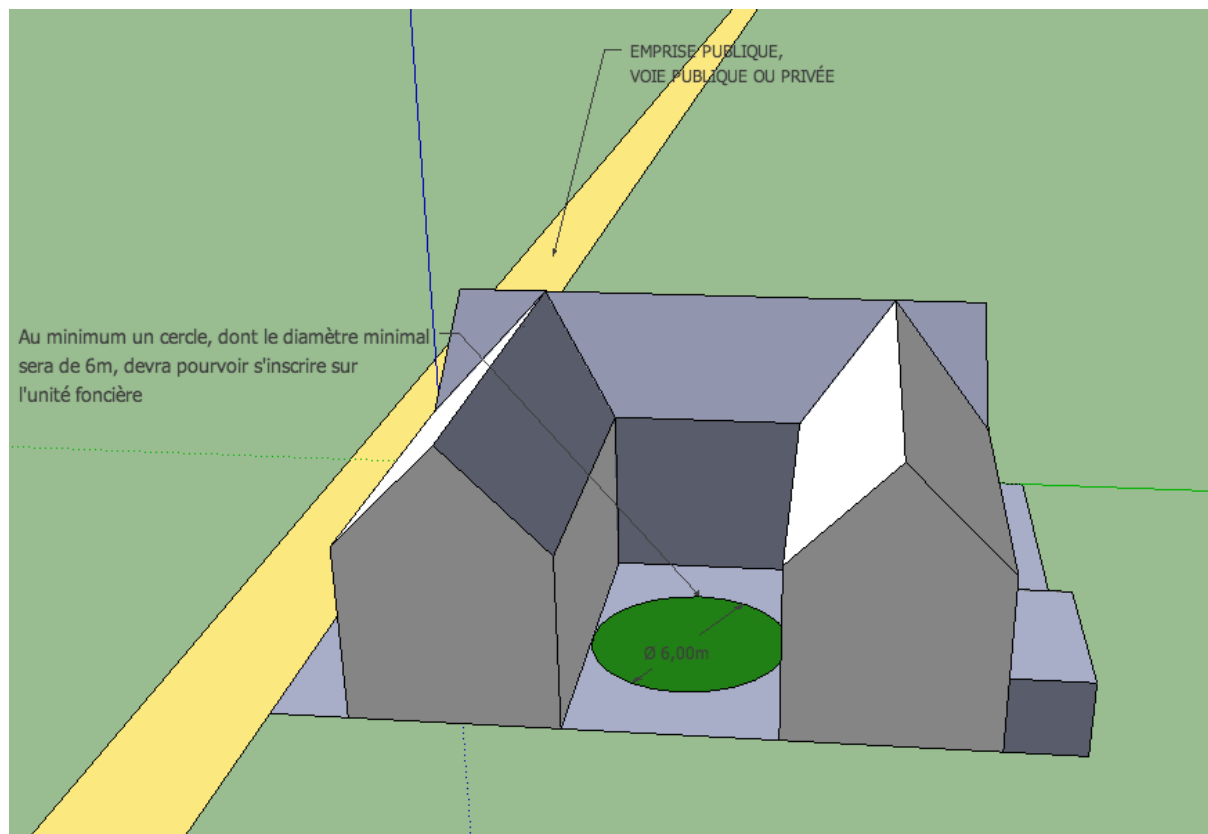
Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de leur nature pour permettre d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Les espaces de stationnement seront traités en surfaces perméables.



Article U.13 : Espaces libres et plantations

Au minimum un cercle, dont le diamètre sera de 6m, devra pouvoir s'inscrire sur l'unité foncière. Il sera traité en espace vert perméable et ne pourra accueillir aucun emplacement dédié au stationnement des véhicules.



Cette prescription ne s'applique pas:

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants présents sur une unité foncière ne pouvant accueillir le cercle de diamètre minimal de 6m ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

Les haies vives seront constituées d'essences locales. L'usage des thuyas est interdit (voir liste des essences recommandées en Annexe I).

En Ua et Ud

Lors de la réalisation d'une nouvelle construction, 50% au moins de la surface non bâtie restante sur l'unité foncière doit être traitée en espaces de pleine terre.

En Ub et Uc

Lors de la réalisation d'une nouvelle construction, 70% au moins de la surface non bâtie restante sur l'unité foncière doit être traitée en espaces de pleine terre.

En Uj et Uf

Lors de la réalisation d'une nouvelle construction, 90% au moins de la surface non bâtie restante sur l'unité foncière doit être traitée en espaces de pleine terre.

Éléments du patrimoine à protéger (voir liste en Annexe II)

Les éléments de petit patrimoine à protéger, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur destruction n'est pas autorisée.

Les éléments à protéger du patrimoine lié à l'eau, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur destruction n'est pas autorisée.

Les éléments du patrimoine naturel, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) au titre des articles L. 123-1 5 7° et L123-1-5 9° du CU, sont préservés. Leur destruction ou abattage ne peuvent être autorisés que si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

Les chemins à protéger au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

- Conserver le tracé des chemins ;
- Maintenir des sols perméables lorsque les chemins sont traités en surface perméable ;
- Interdire la pose de clôtures inamovibles empêchant le cheminement piéton, ou tout autre élément encombrant le passage.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article U.15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

La zone 2AU, située en entrée de ville sud-est, au croisement des deux départementales, se destine à accueillir un programme mixte alliant activités artisanales et logements. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être phasée dans le temps ; elle nécessite une modification du PLU.

Le second secteur 2AU, situé dans le cœur d'îlot entre les rues de la Mairie, de la Pingaudière et la Grande Rue, se destine à accueillir un programme de logements. L'ouverture à l'urbanisation du secteur est soumise :

- à une modification du présent PLU ;
- à la réalisation d'une opération d'ensemble qui pourra être phasée dans le temps ;
- à la réalisation d'au minimum 15 logements, dont 50% de petits logements (T1 à T3) et 30% de logements locatifs conventionnés.

En secteur 2AU, une constructibilité limitée est acceptée sur les parcelles déjà bâties en date d'approbation du PLU. Y sont autorisées les annexes d'une emprise au sol maximale de 15m², les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, et dont le bassin a une superficie maximale de 50m², ainsi que l'extension limitée des constructions principales existantes.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec l'activité agricole ou forestière, ou le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les ouvertures de carrières ;
- les exhaussements et affouillements ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou de camping-cars ;
- la démolition, la destruction, la suppression ou l'abatage des éléments protégés au titre des articles L123-1-5 7° et L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme, localisés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP).

Article 2AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le cas d'une construction d'habitation existante en date d'approbation du présent PLU, les annexes sont autorisées sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m². Une seule annexe est autorisée par îlot de propriété, une annexe supplémentaire est néanmoins autorisée par tranche d'une superficie égale à 1000m².

L'extension des constructions principales existantes est autorisée sous réserve que son emprise au sol n'excède pas 30m².

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, dont le bassin a une superficie maximale de 50m², sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ni à l'environnement.

Protections, risques et nuisances

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article 2AU1,
Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- *Risque d'inondation par ruissellement* : sont interdites sur une distance de 15m de part et d'autre des axes de ruissellement, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et portes de garage) situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée. Les axes de ruissellements sont repérés sur le plan de zonage.

- *Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles* : la carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, annexée au présent document (cf Annexe IV), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en Annexe IV du règlement.

- *Canalisations de gaz* : dans les secteurs situés à proximité des canalisations de gaz, repérées sur le plan des servitudes, il appartient au constructeur de prendre toutes les dispositions afin d'assurer la sécurité du chantier, des personnes et des constructions et de respecter les normes en vigueur rappelées dans de document n°6 « Annexes » du présent PLU (procédure DT/DICT, fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses...).

- *Secteurs de bruit liés aux infrastructures routières – Isolement acoustique des bâtiments* : dans les secteurs de bruit liés aux infrastructures routières, délimités au document graphique du règlement, il appartient au constructeur de respecter les normes en vigueur portant sur l'isolement acoustique des bâtiments, notamment l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 présent aux Annexes du présent PLU (document n°6).

- *Concernant les éléments du patrimoine* (voir liste en Annexe II), protégés par application des dispositions des articles L123-1 5 7° et L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme et identifiés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP), sont autorisés sous conditions :

> Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments ;

> Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, la largeur de ces accès étant limitée à 3,50m ;

> L'abattage des éléments du patrimoine naturel, si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU.3 : Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Un intérêt particulier sera porté au respect du caractère naturel de la zone, notamment en conservant des voies poreuses, non bitumées et non bétonnées.

Article 2AU.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : les constructions seront équipées de dispositifs permettant le stockage et / ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Pour une pluie de retour 10 ans, un rejet maximal de 1l/s/ha est autorisé dans le réseau de récupération des eaux pluviales.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Collecte des déchets :

Pour les opérations comportant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble en cas d'habitat collectif.

Article 2AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3m à partir de l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux extensions du bâti existant qui doivent être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée, soit en retrait d'au moins 2,5m.

Article 2AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives ou à une distance minimale de 2,50m des limites séparatives. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives et à défaut d'implantation sur les autres limites séparatives, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. La marge d'isolement est au moins égale à 2,50m ; elle est portée à 3m si la façade comporte des baies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas:

- aux modifications, transformations, ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ; sous réserve :
 - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - > que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux extensions de bâtiments existants, sous réserve :
 - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - > que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, et dont le bassin a une superficie maximale de 50m², qui devront s'implanter à au moins 2,50m de l'ensemble des limites séparatives ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les conditions le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU.9 : Emprise au sol

Les annexes posséderont une emprise au sol inférieure ou égale à 15m².

Les extensions des constructions principales existantes auront une emprise au sol totale maximale de 30m².

Les bassins des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, auront une emprise au sol maximale de 50m².

Article 2AU.10 : Hauteur maximum des constructions

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

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,50m à l'égout du toit et sa hauteur totale sera inférieure à 4,50m.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit et 11m au faîtage. Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines ou, avec des bâtiments existants sur le même terrain.

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante ;
- aux extensions qui ne pourront dépasser la hauteur de la construction attenante ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU.11 : Aspect extérieur

L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Pour une bonne intégration du bâti, se référer au *Guide du PNR du Gâtinais Français* disponible en Annexe VI du règlement.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions, leurs combles et leurs toitures, devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement, à l'exception des secteurs concernés par les axes de ruissellement repérés au plan de zonage où une surélévation pourra être conseillée.

Les descentes de garage sont interdites.

L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction, à l'exception des secteurs concernés par les axes de ruissellement repérés au plan de zonage où une surélévation pourra être conseillée.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures

Les toitures des constructions principales sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les toitures seront sans débordement en pignon.

Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de l'emprise au sol de la construction.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ; les toitures des extensions pourront être monopente et / ou en toit terrasse
- aux annexes, dont l'emprise au sol n'excédera pas 15m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions à usage d'activités.

Le degré de pente des annexes, pris entre le faîtage et la gouttière, doit être inférieur à 45°.

Capteurs solaires

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être installé avec la même pente que ladite toiture. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT95 (Val d'Oise) » (cf Annexe V).

Façades et parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels. Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les modénatures (éléments d'ornement des façades, par exemple moulures, corniches) des bâtiments existants seront conservées.

Ouvertures, menuiserie

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade. Les menuiseries bois seront peintes, à l'exclusion des bardages bois.

Divers

Les paraboles, et climatiseurs ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées, sauf impossibilité technique.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Les clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

> Sur voie et emprise publique :

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles sont constituées :

- d'un mur plein chapeauté, en pierres appareillées ou enduit ;
- d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille ;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier devra être du côté intérieur de la parcelle.

> Sur les autres limites :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Éléments du patrimoine à protéger (voir liste en Annexe II)

Les éléments bâti du patrimoine protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 5 7° du CU et repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) doivent être conservés, leur démolition ou suppression ne sont pas autorisés

Pour les bâtiments repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP), les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les murs remarquables repérés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 5 7° du CU et localisés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) doivent être conservés, leur démolition ou suppression ne sont pas autorisés. Les percements des murs de clôture protégés est autorisée à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, la largeur de ces accès étant limitée à 3,50m.

Article 2AU.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation, il sera réalisé 2 places de stationnement par logement sur le terrain propre à l'opération, dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Dans le cas d'un logement de moins de 60m², une seule place de stationnement est autorisée ; elle sera réalisée sur le terrain propre à l'opération.

Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de leur nature pour permettre d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Les espaces de stationnement seront traités en surfaces perméables.

Article 2AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

Les haies vives seront constituées d'essences locales. L'usage des thuyas est interdit (voir liste des essences recommandées en Annexe I).

Lors de la réalisation d'une nouvelle construction, 90% au moins de la surface non bâtie restante sur l'unité foncière doit être traitée en espaces de pleine terre.

Éléments du patrimoine à protéger (voir liste en Annexe II)

Les éléments de petit patrimoine à protéger, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur destruction n'est pas autorisée.

Les éléments à protéger du patrimoine lié à l'eau, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur destruction n'est pas autorisée.

Les éléments du patrimoine naturel, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) au titre des articles L. 123-1 5 7° et L123-1-5 9° du CU, sont préservés. Leur destruction ou abattage ne peuvent être autorisés que si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

Les chemins à protéger au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

- Conserver le tracé des chemins ;
- Maintenir des sols perméables lorsque les chemins sont traités en surface perméable ;
- Interdire la pose de clôtures inamovibles empêchant le cheminement piéton, ou tout autre élément encombrant le passage.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article 2AU.15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones Agricoles

Caractère de la zone

La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le sous-secteur **Ap** (A paysage) vise à la préservation des paysages agricoles de la commune. Aucune construction n'y est autorisée exceptées les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.

Le sous-secteur **Af** occupe la frange urbaine sud du bourg. Il vise à la protection des paysages de périphérie du village tout en permettant la construction de petits bâtiments agricoles (petits bâtiments de stockage, serres, ...). Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général y sont également autorisées.

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

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En A

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec l'activité agricole ou forestière, ou le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts ;
- les hébergements hôteliers, les bureaux, commerces et constructions liées à l'artisanat ;
- les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts agricoles (fumiers, récoltes...) ;
- les ouvertures de carrières ;
- les exhaussements et affouillements ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou de camping-cars ;
- la démolition, la destruction, la suppression ou l'abatage des éléments protégés au titre des articles L123-1-5 7° et L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme, localisés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP).

En Af

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec l'activité agricole, ou le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts ;
- les hébergements hôteliers, les bureaux, commerces et constructions liées à l'artisanat ;
- les habitations ;
- les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts agricoles (fumiers, récoltes...) ;
- les ouvertures de carrières ;
- les exhaussements et affouillements ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou de camping-cars ;
- la démolition, la destruction, la suppression ou l'abatage des éléments protégés au titre des articles L123-1-5 7° et L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme, localisés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP).

En Ap

Sont interdites toutes les destinations à l'exception de celles permises à l'article A.2, ainsi que les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec l'activité agricole, ou le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts agricoles (fumiers, récoltes...)
- les ouvertures de carrières ;
- les exhaussements et affouillements ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou de camping-cars ;
- la démolition, la destruction, la suppression ou l'abatage des éléments protégés au titre des articles L123-1-5 7° et L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme, localisés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP).

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En A

Les constructions et installations sont autorisées sous condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Ces constructions doivent être intégrées au site et paysage.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous condition

- d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- d'être situées à proximité des bâtiments de l'exploitation agricole ;
- d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 80 m².

Dans le cas de l'existence d'une construction à usage d'habitation, sont autorisées à proximité :

- deux annexes sont autorisées par îlot de propriété : l'une d'une emprise au sol inférieure ou égale à 7m², l'autre d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m².
- les extensions du bâti existant, l'emprise au sol de l'extension ne pouvant excéder 30m² ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, dont le bassin a une superficie maximale de 50m², sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ni à l'environnement.

En Af

Les serres sont autorisées sous condition qu'elles ne portent pas atteintes aux paysages, ni à l'environnement.

Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous condition :

- d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- d'être intégrées au site et paysage ;
- d'avoir une emprise au sol qui ne pourra excéder 60 m², à l'exclusion des serres qui ne sont pas limitées en emprise au sol.

En A, Af et Ap

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au paysage.

Protections, risques et nuisances

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article A1,
Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- *Risque d'inondation par ruissellement* : sont interdites sur une distance de 15m de part et d'autre des axes de ruissellement, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et portes de garage) situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée. Les axes de ruissellements sont repérés sur le plan de zonage.

- *Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles* : la carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, annexée au présent document (cf Annexe IV), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en Annexe IV du règlement.

- *Canalisations de gaz* : dans les secteurs situés à proximité des canalisations de gaz, repérées sur le plan des servitudes, il appartient au constructeur de prendre toutes les dispositions afin d'assurer la sécurité du chantier, des personnes et des constructions et de respecter les normes en vigueur rappelées dans de document n°6 « Annexes » du présent PLU (procédure DT/DICT, fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses...).

- *Secteurs de bruit liés aux infrastructures routières – Isolement acoustique des bâtiments* : dans les secteurs de bruit liés aux infrastructures routières, délimités au document graphique du règlement, il appartient au constructeur de respecter les normes en vigueur portant sur l'isolement acoustique des bâtiments, notamment l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 présent aux Annexes du présent PLU (document n°6).

- *Lisières des Massifs Boisés de plus de 100ha* : Les constructions et aménagements nouveaux, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité des bâtiments existants dans la limite du site urbain constitué, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, telle que délimitée au plan de zonage.

- *Concernant les éléments du patrimoine* (voir liste en Annexe II), protégés par application des dispositions des articles L123-1 5 7° et L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme et identifiés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP), sont autorisés sous conditions :

> Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, la largeur de ces accès étant limitée à 3,50m ;

> l'abattage des éléments du patrimoine naturel, si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 : Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Un intérêt particulier sera porté au respect du caractère naturel de la zone, notamment en conservant des voies poreuses, non bitumées ou non bétonnées.

Les chemins seront restaurés avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne représentant pas de dégradation du milieu, notamment en terme de pollution des eaux d'infiltration.

Article A.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable existant, par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puit(s) particulier(s), conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales :

Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines. Pour une pluie de retour 10 ans, un rejet maximal de 1l/s/ha est autorisé dans le réseau de récupération des eaux pluviales.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 5m à compter de la voie ou de l'emprise publique ou privées, existantes ou à créer.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

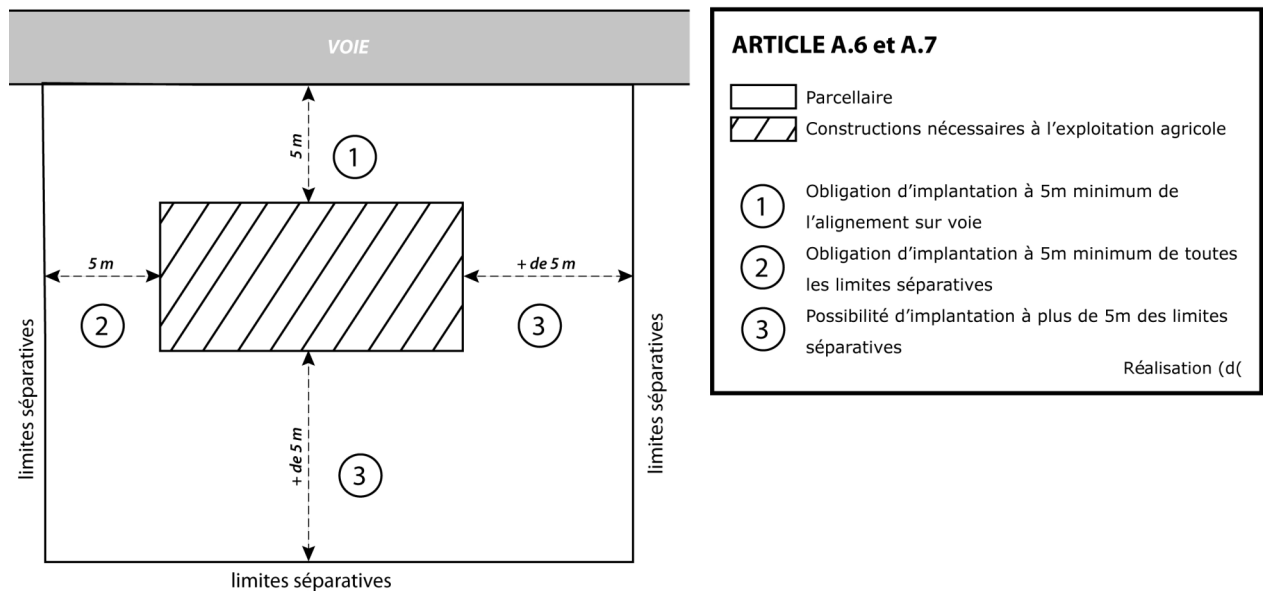
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées à condition que le retrait existant ne soit pas diminué ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée, soit en retrait d'au moins 2,5m.

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

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 5m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ; sous réserve :
 - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
 - > que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes sous réserve :
 - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
 - > que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes dont l'emprise au sol n'excédera pas 20m² ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée, soit en retrait d'au moins 2,5m.



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

Non réglementé.

Article A.9 : Emprise au sol

En A

Les constructions à usage d'habitation auront une emprise au sol inférieure ou égale à 80 m².
 Les annexes auront une emprise au sol inférieure ou égale à 20m².
 Les extensions du bâti existant auront une emprise au sol totale qui ne pourra excéder 30m².
 Les bassins des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, auront une emprise au sol maximale de 50m².

En Af

Les constructions et installations agricoles sont autorisées auront une emprise au sol qui ne pourra excéder 60 m², à l'exclusion des serres qui ne sont pas limitées en emprise au sol.

Article A.10 : Hauteur maximum des constructions

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

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

En A

La hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 12m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 4,50m à l'égout du toit et 7m au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,50m à l'égout du toit et sa hauteur totale sera inférieure à 4,50m.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

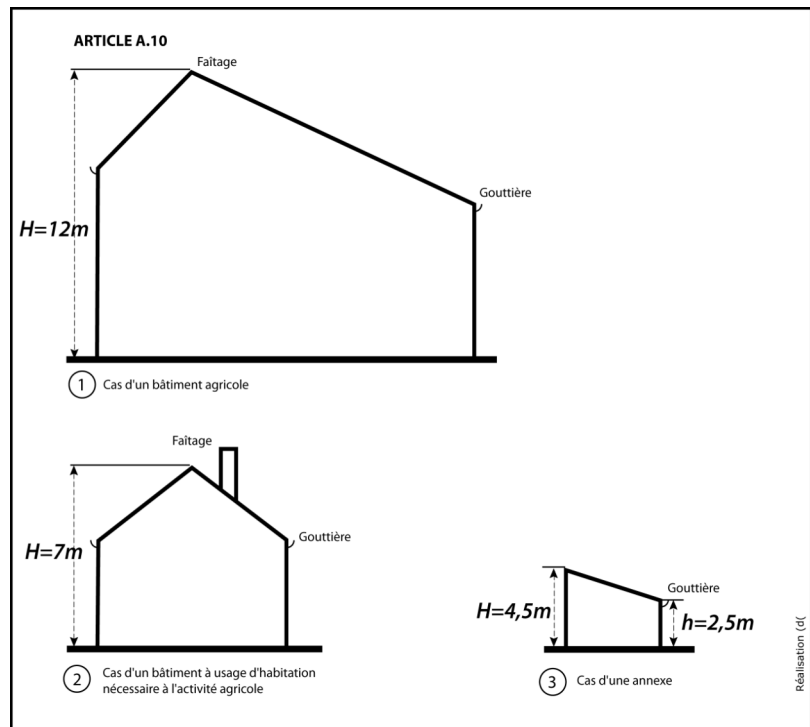
- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante ;
- aux extensions qui ne pourront dépasser la hauteur de la construction attenante ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En Af

La hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 4,50m au faîtage.

En Ap

Non réglementé.



Article A.11 : Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

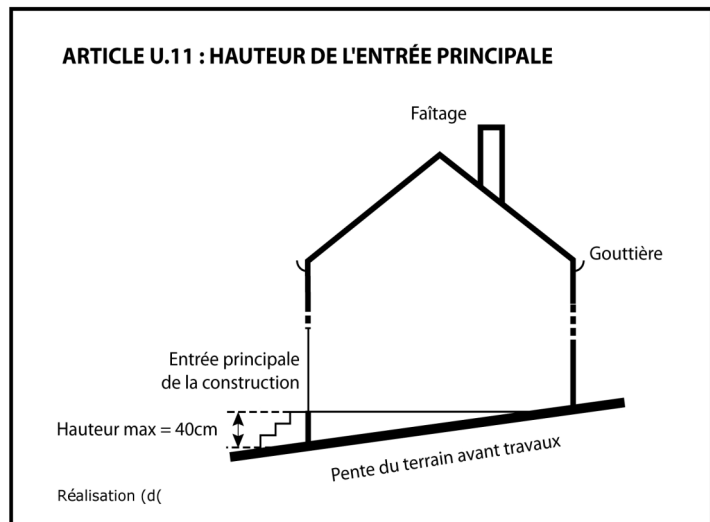
L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural et paysager de la zone. Pour une bonne intégration du bâti, se référer au *Guide du PNR du Gâtinais Français* disponible en Annexe VI du règlement.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions, leurs combles et leurs toitures, devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement, à l'exception des secteurs concernés par les axes de ruissellement repérés au plan de zonage où une surélévation pourra être conseillée.

Les descentes de garage sont interdites.



L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction, à l'exception des secteurs concernés par les axes de ruissellement repérés au plan de zonage où une surélévation pourra être conseillée.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitation

> Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures seront sans débordement en pignon.

Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction.

Les règles de toitures ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ; les toitures des extensions pourront être monopente et / ou en toit terrasse ;
- aux annexes, dont l'emprise au sol n'excédera pas 20m², qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le degré de pente des annexes, pris entre le faîtage et la gouttière, doit être inférieur à 45°.

> Capteurs solaires

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être installé avec la même pente que ladite toiture. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT95 (Val d'Oise) » (cf Annexe V).

> Façades et parements extérieurs

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

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

> Ouvertures, menuiserie

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade.

Les menuiseries bois seront peintes, à l'exclusion des bardages bois.

> Divers

Les paraboles, et climatiseurs ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées, sauf impossibilité technique.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Pour les constructions à destination agricole ou forestière

> Couleurs et matériaux

Favoriser les teintes sombres et discrètes (les couleurs vives et le blanc sont proscrits).

Les bâtiments devront présenter un bardage bois naturel de pose vertical pour une meilleure intégration dans le milieu environnant.

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Clôture

Elles seront constituées d'une haie vive d'essence champêtre (doublée ou non d'un grillage).

Éléments du patrimoine à protéger (voir liste en Annexe II)

Les murs remarquables repérés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du CU et localisés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) doivent être conservés, leur démolition ou suppression ne sont pas autorisés. Les percements des murs de clôture protégés est autorisée à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, la largeur de ces accès étant limitée à 3,50m.

Article A.12 : Stationnement

En A et Af

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur l'unité foncière.

Les espaces de stationnement des véhicules légers seront traités en surfaces perméables.

Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

Les haies vives seront constituées d'essences locales. L'usage des thuyas est interdit (cf liste des essences recommandées en Annexe I).

Éléments du patrimoine à protéger (voir liste en Annexe II)

Les éléments du patrimoine naturel, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) au titre des articles L. 123-1 5 7° et L123-1-5 9° du CU, sont préservés. Leur destruction ou abattage ne peuvent être autorisés que si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

Les chemins à protéger au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

- Conserver le tracé des chemins ;
- Maintenir des sols perméables lorsque les chemins sont traités en surface perméable ;
- Interdire la pose de clôtures inamovibles empêchant le cheminement piéton, ou tout autre élément encombrant le passage.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article A.15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V : Dispositions applicables aux zones Naturelles

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les secteurs N visent à la protection des secteurs remarquables de la commune, d'un point de vue paysager et environnemental. Aucune construction n'y est permise à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs Nzh sont les secteurs humides de la commune de grande sensibilité environnementale et écologique. Seuls sont autorisés les petits équipements et aménagement de valorisation du milieu pour le public (par exemple table de pique-nique, cabane d'observation, panneaux d'information, bancs...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les destinations à l'exception de celles permises à l'article A.2, ainsi que les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec l'activité agricole, ou le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts ;
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les hébergements hôteliers, les bureaux, commerces et constructions liées à l'artisanat ;
- les habitations ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les ouvertures de carrières ;
- les exhaussements et affouillements ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou de camping-cars ;
- la démolition, la destruction, la suppression ou l'abatage des éléments protégés au titre des articles L123-1-5 7° et L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme, localisés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP).

En application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme en Espace Boisé Classé, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création de boisement est interdit.

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

En N et Nzh

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En Nzh

Les petits équipements de valorisation du milieu pour le public (par exemple table de pique-nique, cabane d'observation, panneaux d'information, bancs...) sont autorisés, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages, ni à l'environnement ;
- qu'ils soient situés à plus de 5m des berges de la Juine.

Protections, risques et nuisances

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article N1,
Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- *Risque d'inondation par ruissellement* : sont interdites sur une distance de 15m de part et d'autre des axes de ruissellement, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et portes de garage) situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée. Les axes de ruissellements sont repérés sur le plan de zonage.

- *Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles* : la carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, annexée au présent document (cf Annexe IV), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en Annexe IV du règlement.

- *Canalisations de gaz* : dans les secteurs situés à proximité des canalisations de gaz, repérées sur le plan des servitudes, il appartient au constructeur de prendre toutes les dispositions afin d'assurer la sécurité du chantier, des personnes et des constructions et de respecter les normes en vigueur rappelées dans de document n°6 « Annexes » du présent PLU (procédure DT/DICT, fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses...).

- *Secteurs de bruit liés aux infrastructures routières – Isolement acoustique des bâtiments* : dans les secteurs de bruit liés aux infrastructures routières, délimités au document graphique du règlement, il appartient au constructeur de respecter les normes en vigueur portant sur l'isolement acoustique des bâtiments, notamment l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 présent aux Annexes du présent PLU (document n°6).

- *Lisières des Massifs Boisés de plus de 100ha* : Les constructions et aménagements nouveaux, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité des bâtiments existants dans la limite du site urbain constitué, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, telle que délimitée au plan de zonage.

- *Protection des bords de Juine* : les constructions et aménagements sont interdits dans une bande de 5m à compter des berges de la Juine..

- *Concernant les éléments du patrimoine* (voir liste en Annexe II), protégés par application des dispositions des articles L123-1 5 7° et L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme et identifiés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP), sont autorisés sous conditions :

> Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments ;

> Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, la largeur de ces accès étant limitée à 3,50m ;

> l'abattage des éléments du patrimoine naturel, si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Un intérêt particulier sera porté au respect du caractère naturel de la zone, notamment en conservant des voies poreuses, non bitumées ou non bétonnées.

Les chemins seront restaurés avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne représentant pas de dégradation du milieu, notamment en terme de pollution des eaux d'infiltration.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable existant, par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puit(s) particulier(s), conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et / ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Pour une pluie de retour 10 ans, un rejet maximal de 1l/s/ha est autorisé dans le réseau de récupération des eaux pluviales.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 2,50m de l'emprise publique ou privées, existantes ou à créer.

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

Les constructions seront édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives ou à une distance minimale de 2,50m des limites séparatives. En cas d'implantation en limite séparative, les marges d'isolement par rapport à aux autres limites séparatives doivent être respectées. La marge d'isolement est au moins égale à 2,50m.

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

Non réglementé.

Article N.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article N.11 : Aspect extérieur

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures

Elles sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Éléments du patrimoine à protéger (voir liste en Annexe II)

Les éléments bâtis du patrimoine protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 5 7° du CU et repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) doivent être conservés, leur démolition ou suppression ne sont pas autorisés.

Les murs remarquables repérés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 5 7° du CU et localisés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) doivent être conservés, leur démolition ou suppression ne sont pas autorisés. Les percements des murs de clôture protégés est autorisée à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, la largeur de ces accès étant limitée à 3,50m.

Article N.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain.

Les espaces de stationnement seront traités en surfaces perméables.

Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les haies vives seront constituées d'essences locales (cf. liste des essences recommandées en Annexe I).

L'usage des thuyas est interdit.

Éléments du patrimoine à protéger (voir liste en Annexe II)

Les éléments de petit patrimoine à protéger, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur destruction n'est pas autorisée.

Les éléments à protéger du patrimoine lié à l'eau, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur destruction n'est pas autorisée.

Les éléments du patrimoine naturel, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) au titre des articles L. 123-1 5 7° et L123-1-5 9° du CU, sont préservés. Leur destruction ou abattage ne peuvent être autorisés que si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

Les chemins à protéger au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU, repérés sur les plans graphiques « Éléments du Patrimoine à Protéger » (EPP) doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

- Conserver le tracé des chemins ;
- Maintenir des sols perméables lorsque les chemins sont traités en surface perméable ;
- Interdire la pose de clôtures inamovibles empêchant le cheminement piéton, ou tout autre élément encombrant le passage.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Le classement en espace boisé interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article N.15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

Annexe I : Liste des essences recommandées – Source PNR

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc. Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.

Le choix des végétaux doit notamment s'effectuer suivant :

- l'exposition,
- le type de sol (acidité, humidité),
- l'effet désiré (haie basse, brise-vent,...).

✱ Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Érable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i>)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Orme (<i>Ulmus resistens</i> - variété résistante à la graphiose)
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Poirier (<i>Pyrus pyraster</i> ou <i>P. communis</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i>)
Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i>)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Érable plane (<i>Acer platanoïdes</i>)	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* sont à proscrire car le nectar serait toxique pour les abeilles.

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies en limites séparatives

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre, selon les sols) :

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Cognassier (<i>Cydonia vulgaris</i>)	Sureau (<i>Sambucus nigra</i>)
Eglantier ou Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)	Viome lantane/Viome mancienne (<i>Viburnum lantana</i>)✱
Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Viome obier (<i>Viburnum opulus</i>)✱
Noisetier (<i>Corylus avellana</i> et <i>Corylus maxima</i>)	

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité) :

Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)✱	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)✱
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)✱	Genêt (<i>Cytisus scoparius</i>)✱
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>)
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)✱

Persistants et semi-persistants

Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)✱	Nerprun alaterné (<i>Rhamnus alaternus</i>)
Charmille (<i>Carpinus betulus</i> , essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i> , semi-persistant)✱
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)✱, espèce de mi-ombre	Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>) - à utiliser en nombre limité dans une haie libre

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*, *L. henryi* -variété semi-persistante-, *L. japonica* 'halliana' -variété persistante)X
 Clématite (*Clematis*)X
 Glycine (*Wisteria sinensis*)X

Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
 Houblon (*Humulus lupulus*)
 Lierre commun (*Hedera helix*)X
 Rosiers grimpants
 Vignes (*Vitis vinifera*)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
 Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)

Saule blanc (*Salix alba*)
 Saule cendré (*Salix cinerea*)
 Tremble (*Populus tremula*)

Liste de plantes de zones humides

Acore (*Acorus gramineus*, *Acorus calamus*)
 Baldingère (*Phalaris arundinacea*)
 Iris (*Iris pseudacorus*)
 Jonc (*Juncus effusus*, *J. ensifolius* ou *Scirpus lacustris*)
 Laïche des rives (*Carex riparia*)
 Lycopode d'Europe (*Lycopus europaeus*)

Menthe aquatique (*Mentha aquatica*)
 Populage des marais (*Caltha palustris*)
 Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)
 Roseau commun (*Phragmites communis*)
 Sagittaire (*Sagittaria latifolia*)
 Salicaire (*Lythrum salicaria*)

Exemples de composition végétale

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et à tendance séchante, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)
 Châtaignier (*Castanea sativa*)
 Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou *B. pendula*)
 Merisier de sol acide (*Prunus avium*)

Aubépine (*Crataegus monogyna*)
 Prunellier (*Prunus spinosa*)
 Bourdaine (*Frangula alnus*)
 Genêt (*Cytisus scoparius*)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Néflier (*Mespilus germanica*)
 Noisetier (*Corylus avellana*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

Chamille (*Carpinus betulus*)
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
 Viome obier (*Viburnum opulus*)

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Viome lantane (*Viburnum lantana*)
 Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
 Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
 Nerprun alaterné (*Rhamnus alaternus*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)
 Prunellier (*Prunus spinosa*)
 Lilas (*Syringa vulgaris*)
 Merisier de sol calcaire (*Prunus avium*)

Principes de composition

Alterner les essences ci-dessus afin d'éviter les plantations monotones et monospécifiques : nombre à adapter suivant le linéaire concerné - plus le linéaire est important, plus on pourra utiliser d'essences différentes. Par exemple, pour un linéaire de 12 mètres, on pourra utiliser 3 à 4 espèces, en alternance ou groupées par trois.

Le registre des essences proposées est champêtre, il faudra donc éviter les feuillages panachés et les variétés trop sophistiquées.

Afin de limiter l'entretien, il est conseillé de mettre en place un paillage naturel (broyat de branches, paille) au pied des végétaux, pour limiter la repousse des mauvaises herbes et limiter l'évaporation. Soulignons que la conduite en haies libres pour les arbustes, avec des végétaux variés, nécessite moins d'entretien, favorise la biodiversité, renforce la résistance des plants (au contraire d'une haie monospécifique), et donne un caractère plus "naturel".

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du

jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (*Abelia x grandiflora*)

Argousier (*Hippophae rhamnoides*)

Callicarpa (*Callicarpa bodinieri*)

Cistes (*Cistus*)

Cytise (*Laburnum anagyroides*)✕

Deutzia (*Deutzia*)

Escallonia (*Escallonia*)

Groseille à fleurs (*Ribes sanguineum*)

Laurier-tin (*Viburnum tinus*)✕

Lilas (*Syringa vulgaris*)

Lilas de Californie, Céanothe (*Céanothus*)

Oranger du Mexique (*Chosya ternata*)

Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)

Potentille (*Potentilla fruticosa*)

Seringat (*Philadelphus*)

Spirée (*Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei*)

Symphorine (*Symphoricarpos albus*)

Afin de procéder à la sélection des végétaux adaptés à votre projet, l'équipe du Parc du Gâtinais français et plus particulièrement le chargé de mission paysage, reste à votre disposition pour des conseils adaptés.

Le fleurissement durable

Pourquoi évoluer vers un fleurissement durable ?

La production de végétaux génère comme toute autre activité de nombreux impacts environnementaux via :

- des consommations d'eau et d'énergie (chauffage des serres) ;
- des utilisations de ressources naturelles non renouvelables comme la tourbe qui contribue à la disparition d'écosystèmes ;
- de la consommation de produits polluants : pesticides, engrais ;
- de la production de déchets ;
- du transports : substrats, végétaux, matériels ;
- du renouvellement des massifs à chaque saison ce qui augmente les nuisances, sans compter le coût de la main d'œuvre ;
- de l'utilisation de plantes exigeantes en intrants (eau, engrais...), difficiles à cultiver.

Le choix des espèces à planter

Le choix des espèces est une étape cruciale puisqu'il va permettre de réaliser les objectifs esthétiques définis pour chaque zone. Une attention particulière sera apportée au respect des paramètres liés au développement correct des plantes et au **potentiel invasif de chaque variété**.

Il faut aussi prendre en compte la durée de fleurissement, pour la période hivernale l'utilisation de plantes à feuillage persistant, d'arbustes à floraison ou fructification hivernale à bois colorés rendent les massifs plus vivants en hiver. Associer toutes les formes végétales (de la strate herbacée à la strate arborée) pour garder une diversité. Jouer sur les associations : arbustes à fleurs, vivaces, bisannuelles vivaces, bulbes... Varier les volumes.

On aura donc intérêt à s'inspirer des formes traditionnelles de fleurissement du Gâtinais : plantations de vivaces, bulbes, grimpantes et arbustes en pied de murs et le long des maisons, ce qui permet de faire une transition entre espace privé et espace public. Les types de végétaux utilisés s'inspireront des végétaux traditionnellement utilisés, en évitant notamment les feuillages panachés et les variétés à connotation trop horticoles.

Plantes déconseillées car banalisantes

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou

Berberis

Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)

Eléagnus à feuillage panaché

Eucalyptus (*Eucalyptus*)

Faux Cyprès (*Chamaecyparis*)

Houx / Ilex (sauf *Ilex aquifolium*)

Laurier palme ou cerise (*Prunus laurocerasus*)

Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)

Thuja (*Thuja*)

Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)

Plantes prosrites car invasives

Ces plantes sont prosrites car elles ont tendance à se propager facilement (alors qu'elles ne sont pas originaires de la région), aux dépens d'espèces locales, et diminuent ainsi la biodiversité. Certaines espèces comme la Renouée du Japon, le Buddleja ou le Raisin d'Amérique, présentent un caractère éminemment invasif et bouleversent l'écosystème ; elles posent de réels problèmes sur le territoire du Parc du Gâtinais français aujourd'hui.

La liste qui suit est donnée à titre indicatif et ne recense que les plantes reconnues invasives. Les espèces potentiellement invasives ne sont pas mentionnées. De plus, l'exhaustivité est relative car de nombreuses variétés sont créées chaque année.

Les plantes fortement invasives sur le territoire du Parc du Gâtinais français sont indiquées en gras.Arborée ou arbustive**Allante ou Faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)**Araujia (*Araujia sericifera*)**Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)**Aristolochie toujours verte (*Aristolochia sempervirens*)Aucuba (*Aucuba japonica*)Bambous (*Phyllostachis*)Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*)**Cerisier tardif (*Prunus serotina*)****Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)**Cyprés de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)**Erable negundo (*Acer negundo*)**Faux indigo (*Amorpha fruticosa*)Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*)Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*)Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)Genêt strié (*Cytisus striatus*)Hakea (*Hakea sericea*)**Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)****Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)**Mahonia (*Mahonia aquifolium*)Mimosa (*Acacia dealbata*, *A. longifolia*, *A. saligna* et *A. retinodes*)Mûrier blanc (*Morus alba*)Oponce monacanthé (*Opuntia monacantha*)Pittosporum du Japon (*Pittosporum tobira*)Pyracantha coccinea (*Pyracantha coccinea*)**Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)****Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)**Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)**Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)**Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)Vigne-vierge (*Parthenocissus quinquefolia*, *P. inserta*)Yucca (*Yucca filamentosa*)Aquatique**Azolla fausse-fougère (*Azolla filliculoides*)****Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)****Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)****Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)**Jacinthe d'eau (*Eichornia crassipes*)Jonc grêle (*Juncus tenuis*)**Jussie (*Ludwigia grandiflora* et *L. peploides*)**Luzerne arborescente (*Medicago arborea*)**Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)**Papyrus (*Cyperus eragrostis* et *C. difformis*)**Petite lentille d'eau (*Lemna minutifolia* et *L. turionifera*)**Vivace, herbacéeAlysson blanc (*Berteroa incana*)Amarante réfléchie (*Amaranthus retroflexus*)**Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)**Ambroisie tenuifolia (*Ambrosia tenuifolia*)Andryale à feuilles entières (*Andryala integrifolia*)Armoise annuelle (*Artemisia annua*)Armoise des Frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*)Asperge à feuille de myrte (*Elide asparagoides*)**Asters américains (*Aster lanceolatus*, *A. novi-belgii*, *A. squamatus*, *A. x salignus*)**Atriplex sagittata (*Atriplex sagittata*)**Balsamines / Impatiens (*Impatiens glandulifera*, *I. parviflora*, *I. balfourii*, *I. capensis*)****Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)****Bident (*Bidens frondosa* et *B. connata*)**Bourreau des arbres (*Periploca graeca*)Brome purgatif (*Bromus catharticus*)Bunias d'Orient (*Bunias orientalis*)Canne à sucre (*Saccharum spontaneum*)Carpobrotus / Doigts de Sorcière (*Carpobrotus**acinaciformis* et *C. edulis*)Cenchrus douteux (*Cenchrus incertus*)Chou de Tournefort (*Brassica tournefortii*)Claytonia perfoliata (*Claytonia perfoliata*)Consoude hérissée ou rude (*Symphytum asperum*)Cotula (*Cotula coronopifolia*)Crepis bursifolia (*Crepis bursifolia*)Dichantheum acuminatum (*Dichantheum acuminatum*)Egeria (*Egeria densa*)Epazote ou Fausse Ambroisie (*Chenopodium**ambrosioides*)Epilobe cilié (*Epilobium ciliatum*)Epinard de Nouvelle-Zélande (*Tetragonia tetragonioides*)Euphorbe à feuilles tachées (*Euphorbia maculata*)Faux cotonnier (*Gomphocarpus fruticosus*)Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia*)Fraisier d'Inde (*Duchesnea indica*)Freesia (*Freesia corymbosa*)Galinsoga (*Galinsoga parviflora*, *G. quadriradiata*)Gazania (*Gazania rigens*)Hélianthe laetiflorus (*Helianthus x laetiflorus*)Herbe aux écouvillons (*Pennisetum villosum*)Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*)Lindernia dubia (*Lindernia dubia*)Lyciet commun (*Lycium barbarum*)Mélilot blanc (*Melilotus albus*)Misère (*Tradescantia fluminensis*)Muguet des pampas (*Salpichroa origanifolia*)Nathascordum barbonicum (*Nathascordum barbonicum*)Onagre (*Oenothera biennis*, *O. longiflora*, *O. striata*)Oseille à oreillettes (*Rumex thyrsiflorus*)Oxalide droit (*Oxalis fontana*)Oxalis des Bermudes (*Oxalis pes-caprae*)Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)**Orpin bâtard (*Sedum spirium*)****Paspale (*Paspalum dilatatum*, *P. distichum*)**Patience à crêtes (*Rumex crispatus*)**Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)****Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* ou *Polygonum******cuspidatum*)**Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)Renouée hybride (*Reynoutria x bohemica*)Rumex cuneifolius (*Rumex cuneifolius*)Sélaginelle de Krauss (*Selaginella kraussiana*)Senecio (*Senecio angulatus*, *S. deltaeoides*)**Senecion sud-africain (*Senecio inaequidens*)**Setaria parviflora (*Setaria parviflora*)**Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)****Solidage glabre (*Solidago gigantea*)**Spartine anglaise (*Spartina anglica*)Sporobole (*Sporobolus indicus*, *S. neglectus*, *S. vaginiflorus*)Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium*)Sicyos anguleux (*Sicyos angulata*)Solanum chenopodioides (*Solanum chenopodioides*)**Topinambour (*Helianthus tuberosus*)**Vergerette (*Coryza bonariensis*, *C. canadensis*,*C. floribunda*, *C. sumatrensis* et *Erigeron annuus*)Véronique de Perse (*Veronica persica*)Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)Xanthium strumarium (*Xanthium strumarium*)

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

Annexe II : Liste des éléments protégés au titre de la loi paysage (art. L 123-1-5 7° et L. 123-1-5 9° du CU)

La liste ci-dessous permet d'identifier la désignation des éléments classés au titre des l'articles L.123-1 7° et L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme (loi Paysage). Ces éléments sont décrits et localisés dans le document n°5 des « Éléments du Patrimoine à Protéger » et ses cartographies associées. Les numéros de parcelles concernés y sont indiqués.

n° Désignation

LE BATI EXTRAORDINAIRE

ÉLÉMENT N°1 :	CHATEAU DE MESNIL-VOISIN
ÉLÉMENT N°2 :	PARC ET COMMUNS DU CHATEAU DE FREMIGNY
ÉLÉMENT N°3 :	GRANDE FERME – RUE BASSE
ÉLÉMENT N°4 :	ÉGLISE SAINT-PIERRE-ÈS-LIENS

LES FERMES ANCIENNES

ÉLÉMENT N°5 :	FERME GRANDE RUE
ÉLÉMENT N°6 :	FERME GRANDE RUE / RUE DE FREMIGNY
ÉLÉMENT N°7 :	FERME AU CROISEMENT DES RUES HAUTE ET DU GARAGE
ÉLÉMENT N°8 :	FERME AU CROISEMENT DES RUES BASSE ET DAMALOUISE
ÉLÉMENT N°9 :	FERME AU CROISEMENT DES RUES BASSE ET DU GARAGE
ÉLÉMENT N°10 :	FERME AU CROISEMENT DES RUES DAMALOUISE ET DU GUE
ÉLÉMENT N°11 :	FERME AU CROISEMENT DES RUES HAUTE ET DAMALOUISE

LE BATI ANCIEN

ÉLÉMENT N°12 :	BATI ANCIEN RUE HAUTE
ÉLÉMENT N°13 :	BATI ANCIEN RUE HAUTE
ÉLÉMENT N°14 :	ANCIENNE CIDRERIE RUE HAUTE
ÉLÉMENT N°15 :	BATI ANCIEN RUE HAUTE
ÉLÉMENT N°16 :	BATI ANCIEN RUE DU TOURNANT FILS
ÉLÉMENT N°17 :	PRESBYTERE PLACE DE L'EGLISE
ÉLÉMENT N°18 :	BATI ANCIEN RUE BASSE
ÉLÉMENT N°19 :	BATI ANCIEN AU PETIT-MESNIL
ÉLÉMENT N°20 :	BATI ANCIEN AU PETIT-MESNIL
ÉLÉMENT N°21 :	BATI ANCIEN AU PETIT-MESNIL
ÉLÉMENT N°22 :	BATI ANCIEN AU PETIT-MESNIL
ÉLÉMENT N°23 :	BATI ANCIEN AU PETIT-MESNIL
ÉLÉMENT N°24 :	CONTINUITE URBAINE EN PIGNONS RUE DAMALOUISE
ÉLÉMENT N°25 :	ANCIENNE AUBERGE DU PETIT-BOINVEAU

LE BATI EN COUR COMMUNE

ÉLÉMENT N°26 :	BATI EN COUR COMMUNE – GRANDE RUE
ÉLÉMENT N°27 :	BATI EN COUR COMMUNE – GRANDE RUE
ÉLÉMENT N°28 :	BATI EN COUR COMMUNE – RUE BASSE
ÉLÉMENT N°29 :	BATI EN COUR COMMUNE – RUE BASSE
ÉLÉMENT N°30 :	BATI EN COUR COMMUNE – RUE BASSE
ÉLÉMENT N°31 :	BATI EN COUR COMMUNE – RUE DAMALOUISE
ÉLÉMENT N°32 :	BATI EN COUR COMMUNE – RUE DAMALOUISE
ÉLÉMENT N°33 :	BATI EN COUR COMMUNE - RUE HAUTE
ÉLÉMENT N°34 :	BATI EN COUR COMMUNE – PETIT-MESNIL

LES MAISONS BOURGEOISES

ÉLÉMENT N°35 :	MAISON BOURGEOISE PLACE DE L'EGLISE
ÉLÉMENT N°36 :	MAISON BOURGEOISE RUE DE LA MAIRIE
ÉLÉMENT N°37 :	MAISON BOURGEOISE A L'ENTREE DE VILLE NORD-EST
ÉLÉMENT N°38 :	MAISON BOURGEOISE A L'ENTREE DE VILLE NORD-EST
ÉLÉMENT N°39 :	MAISON BOURGEOISE GRANDE RUE
ÉLÉMENT N°40 :	MAISON BOURGEOISE ROUTE DE FREMIGNY

LES MAISONS DE VILLE

ÉLÉMENT N°41 :	MAISON DE VILLE GRANDE RUE
ÉLÉMENT N°42 :	MAISONS DE VILLE GRANDE RUE
ÉLÉMENT N°43 :	MAISONS DE VILLE AU CARREFOUR GRANDE RUE / RUE DE LA MAIRIE
ÉLÉMENT N°44 :	MAISON DE VILLE GRANDE RUE
ÉLÉMENT N°45 :	MAISON DE VILLE RUE DE LA MAIRIE
ÉLÉMENT N°46 :	MAISON DE VILLE RUE DE LA MAIRIE
ÉLÉMENT N°47 :	MAISON DE VILLE RUE DE LA MAIRIE
ÉLÉMENT N°48 :	MAISON DE VILLE RUE DU TOURNANT FILS

LES PAVILLONS DU DEBUT DU XXEME SIECLE

ÉLÉMENT N°49 :	PAVILLON GRANDE RUE
ÉLÉMENT N°50 :	PAVILLON EN ROCAILLE RUE DE LA MAIRIE
ÉLÉMENT N°51 :	PAVILLON RUE DE LA PINGAUDIERE
ÉLÉMENT N°52 :	PAVILLON RUE DE LA PINGAUDIERE
ÉLÉMENT N°53 :	PAVILLON RUE DE LA PINGAUDIERE
ÉLÉMENT N°54 :	PAVILLON RUE HAUTE
ÉLÉMENT N°55 :	PAVILLON RUE HAUTE

LE PETIT PATRIMOINE

ÉLÉMENT N°56 :	CHAPELLE PLACE DE L'ÉGLISE
ÉLÉMENT N°57 :	MONUMENT AUX MORTS
ÉLÉMENT N°58 :	CALVAIRE DU PETIT MESNIL
ÉLÉMENT N°59 :	CALVAIRE RUE HAUTE
ÉLÉMENT N°60 :	PLACE DU 19 MARS 1962
ÉLÉMENT N°61 :	PLAQUE D'ENTREE DE BOURAY
ÉLÉMENT N°62 :	PLAQUE D'ENTREE DU PETIT MESNIL

LE PATRIMOINE LIE A L'EAU

ÉLÉMENT N°63 :	PONT CORNUEL
ÉLÉMENT N°64 :	PUITS RUE DE LA MAIRIE
ÉLÉMENT N°65 :	PUITS ET POMPE DE LA MAIRIE
ÉLÉMENT N°66 :	PUITS RUE HAUTE
ÉLÉMENT N°67 :	LAVOIR

LE PATRIMOINE NATUREL ET VEGETAL

ÉLÉMENT N°68 :	GROTTE ORNEE
ÉLÉMENT N°69 :	PARC DU CHATEAU DE MESNIL-VOISIN
ÉLÉMENT N°70 :	PARC DU CHATEAU DE FREMIGNY
ÉLÉMENT N°71 :	PARC DE LA GRANDE FERME
ÉLÉMENT N°72 :	PARC COMMUNAL DE LA TOURBIERE
ÉLÉMENT N°73 :	JARDIN DE LA MAISON BOURGEOISE PLACE DE L'ÉGLISE
ÉLÉMENT N°74 :	JARDIN DE LA MAISON BOURGEOISE RUE DE FREMIGNY
ÉLÉMENT N°75 :	JARDINS DES MAISONS BOURGEOISES ET BORDS DE JUINE EN ENTREE DE VILLE
ÉLÉMENT N°76 :	VERGERS ET BOISEMENT DE LA FRANGE URBAINE EST
ÉLÉMENT N°77 :	POTAGERS ET FRICHE AUTOUR DU CHEMIN N°24
ÉLÉMENT N°78 :	BOISEMENT, POTAGERS ET VERGERS DES PETITS PRES
ÉLÉMENT N°79 :	VERGER ET POTAGER AU CROISEMENT DES RUES BASSE ET DU GARAGE
ÉLÉMENT N°80 :	BOISEMENT, POTAGERS ET VERGERS DES BORDS DE JUINE AU PETIT-MESNIL
ÉLÉMENT N°81 :	FRANGE URBAINE SUD DU PETIT-MESNIL
ÉLÉMENT N°82 :	VERGER PRES DU CENTRE EQUESTRE

LES MURS ET CLOTURES REMARQUABLES

ÉLÉMENT A :	MURS DES MAISONS BOURGEOISES EN ENTREE DE BOURG NE
ÉLÉMENT B :	MUR ET CLOTURE GRANDE RUE
ÉLÉMENT C :	MURS DU CHEMIN RURAL N°26 DIT DU MALIVARD
ÉLÉMENT D :	MUR DE LA FERME AU CROISEMENT DES RUES DE LA MAIRIE ET GRANDE RUE
ÉLÉMENT E :	MURS DU CHEMIN RURAL N°27 DIT DES GRANGES
ÉLÉMENT F :	MURS ET CLOTURES AU CROISEMENT DES RUES DE FREMIGNY ET GRANDE RUE
ÉLÉMENT G :	MURS DE LA MAISON BOURGEOISE PLACE DU 19 MARS 1962
ÉLÉMENT H :	MURS DU CHATEAU DE FREMIGNY
ÉLÉMENT I :	MURS DES PAVILLONS RUE DE LA PINGAUDIERE
ÉLÉMENT J :	MURS DU CIMETIERE
ÉLÉMENT K :	MUR DE LA CHAPELLE, PLACE DE L'ÉGLISE

ÉLÉMENT L :	MUR DU PRESBYTERE ET PORCHE MITOYEN
ÉLÉMENT M :	MURS DE LA MAIRIE ET DES MAISONS DE VILLE MITOYENNES
ÉLÉMENT N :	MUR DE LA MAISON BOURGEOISE RUE DE LA MAIRIE
ÉLÉMENT O :	MURS DE LA MAISON BOURGEOISE PLACE DE L'ÉGLISE
ÉLÉMENT P :	MURS DE LA GRANDE FERME ET DE L'ANCIENNE BOUCHERIE
ÉLÉMENT Q :	MURS RUE DU GARAGE ET AU CROISEMENT AVEC LA RUE BASSE
ÉLÉMENT R :	MURS RUE DAMALOUISE AU CROISEMENTS DES RUES BASSE ET DU GUE
ÉLÉMENT S :	MURS RUE HAUTE, AU CROISEMENT AVEC LES RUE DAMALOUISE ET DE BOINVEAU
ÉLÉMENT T :	MURS AU CROISEMENT DES RUES HAUTE ET TOURNANT FILS
ÉLÉMENT U :	MURS AU CROISEMENT DES RUES DE LA PINGAUDIERE ET DE LA RUE HAUTE
ÉLÉMENT V :	MURS ET PORCHE AU CROISEMENT DES RUES DE LARDY ET DES TILLEULS
ÉLÉMENT W :	MUR RUE DE FONTAINE – HAMEAU DU PETIT MESNIL
ÉLÉMENT X :	MURS RUE DU PAS MAUVAIS – HAMEAU DU PETIT MESNIL
ÉLÉMENT Y :	MUR DE L'ANCIENNE AUBERGE – HAMEAU DE BOINVEAU

LES VUES REMARQUABLES

ÉLÉMENT V1 :	VUE SUR L'ÉGLISE DEPUIS LE CIMETIERE ET LA RUE DU CIMETIERE
ÉLÉMENT V2 :	VUE SUR L'ÉGLISE DEPUIS LA RUE BASSE
ÉLÉMENT V3 :	VUE SUR L'ÉGLISE DEPUIS LA RUE HAUTE
ÉLÉMENT V4 :	VUE SUR L'ÉGLISE DEPUIS LE CHEMIN RURAL N°27
ÉLÉMENT V5 :	VUE SUR LES COMMUNS DE FREMIGNY DEPUIS LE CHEMIN RURAL N°27
ÉLÉMENT V6 :	VUE SUR LES COMMUNS DE FREMIGNY DEPUIS LA RUE DE FREMIGNY
ÉLÉMENT V7 :	VUE SUR LA FORET ALLUVIALE DE LA JUINE DEPUIS LA RUE DE FREMIGNY
ÉLÉMENT V8 :	VUE DEVANT LE CHATEAU DE MESNIL-VOISIN
ÉLÉMENT V9 :	VUE DEVANT LE PETIT MESNIL SUR LE COTEAU BOISE ET LA TOUR DE POCANCY
ÉLÉMENT V10 :	VUES DEPUIS LA D99 SUR LA PLAINE DES HOSPITALIERS ET LE COTEAU BOISE
ÉLÉMENT V11 :	VUE DEPUIS LE ROCHER MIGNOT
ÉLÉMENT V12 :	VUE DEPUIS LA VALLEE SECHE DE BOINVEAU

LE RESEAU DE CHEMINS

ÉLÉMENT C1 :	CHEMIN RURAL N°1 DES BORDS DE JUINE DIT « SENTE DU PETIT MESNIL A BOURAY »
ÉLÉMENT C2 :	VENELLES DU LOTISSEMENT DU PETIT MESNIL
ÉLÉMENT C3 :	CHEMIN DE LA RUE DAMALOUISE AUX PETITS PRES
ÉLÉMENT C4 :	CHEMIN RUE BASSE
ÉLÉMENT C5 :	CHEMIN RURAL N°24 DE CŒUR D'ÎLOT
ÉLÉMENT C6 :	VENELLES DU LOTISSEMENT DE LA GRANDE ROCHE
ÉLÉMENT C7 :	VENELLES DES LOTISSEMENTS DES VINGT ARPENTS ET DES HOSPITALIERS
ÉLÉMENT C8 :	VENELLES DU LOTISSEMENT DE LA BRETONNIERE
ÉLÉMENT C9 :	VENELLES DU LOTISSEMENT DU MOULIN
ÉLÉMENT C10 :	CHEMIN RURAL N°26 DIT DU MALIVART
ÉLÉMENT C11 :	CHEMIN RURAL N°27 DIT DE « LA RUELLAUX GRANGES »
ÉLÉMENT C12 :	RESEAU DE CHEMINS DU CHATEAU DE FREMIGNY
ÉLÉMENT C13 :	CHEMINS RURAUX DE LA PLAINE DES HOSPITALIERS ET DES FORETS

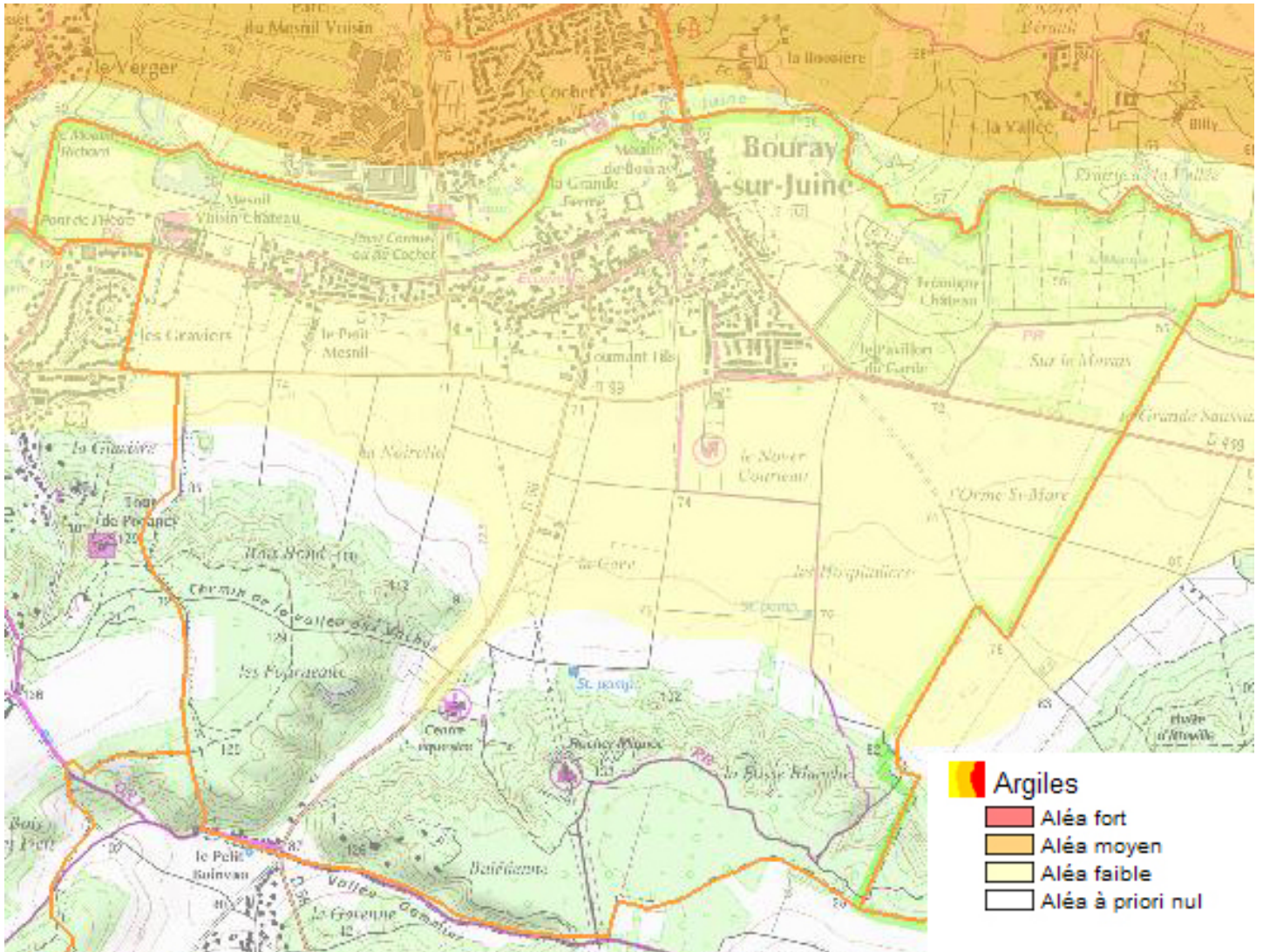
Annexe III : Liste des emplacements réservés

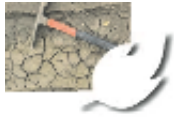
La liste ci-dessous permet d'identifier l'objet et le bénéficiaire des emplacements réservés localisés sur les plan de zonage de la commune :

- > Ensemble de la commune à l'échelle 1 / 5000
- > Le bourg à l'échelle 1 / 2000

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie approx.
1	<i>Cheminement des bords de Juine</i>	<i>Commune</i>	<i>1 800 m²</i>
2	<i>Voie de desserte</i>	<i>Commune</i>	<i>430 m²</i>
3	<i>Voie de desserte</i>	<i>Commune</i>	<i>240 m²</i>
4	<i>Voie de desserte</i>	<i>Commune</i>	<i>145 m²</i>
5	<i>Voie de desserte</i>	<i>Commune</i>	<i>340 m²</i>

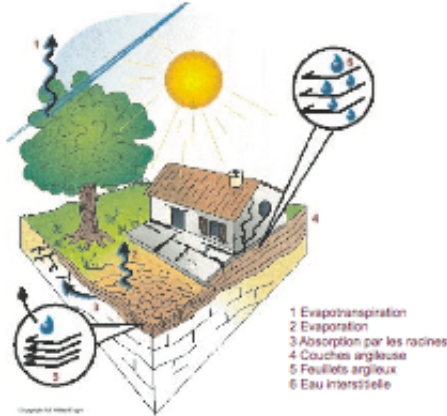
Annexe IV : Carte du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles





Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

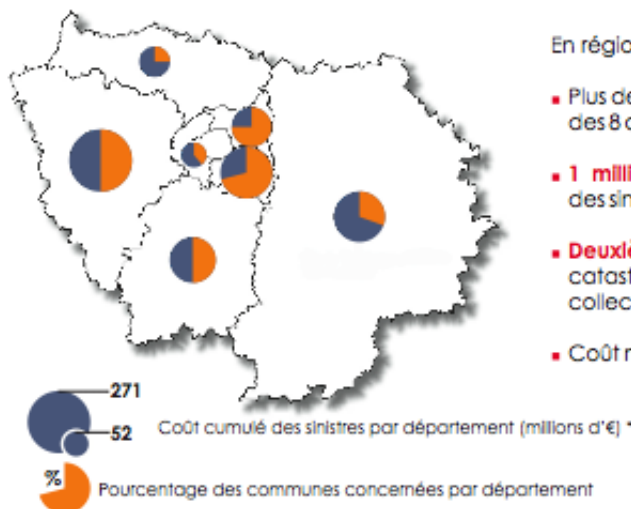
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

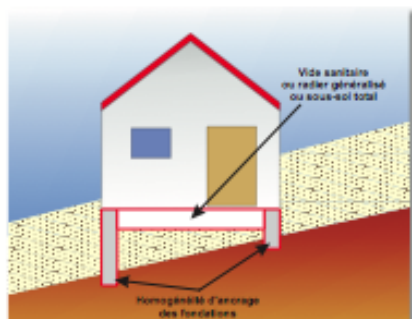
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT



Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

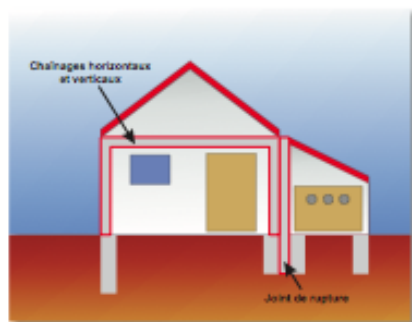
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

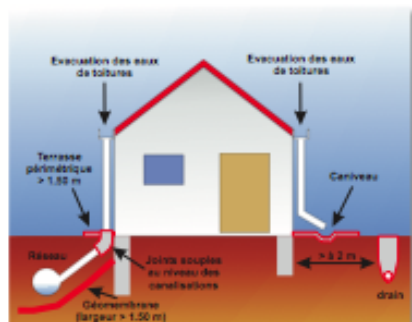
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

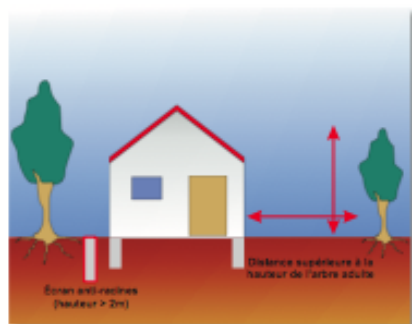
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poutres d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Annexe V : Intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires – Le guide de la DDT95 (Val d’Oise)

L'énergie solaire une énergie renouvelable



L'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériaux mis en oeuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies, devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.



Principes techniques

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est plein sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage).

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

- les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

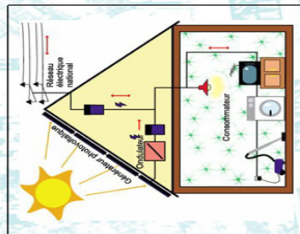
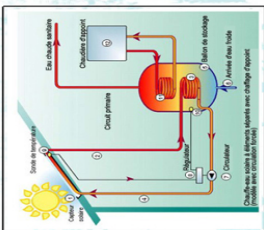
De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

Réglementation

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642-3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé (L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.



Pour en savoir plus :

- Préfecture : www.val-doise.pref.gouv.fr
- DDE95 : www.val-d-oise.equipement.gouv.fr
- SDAP : www.val-doise.pref.gouv.fr (rubrique : service de l'Éructure)
- Espace info-énergie : www2.ademe.fr (espace particuliers)
- ADEME : www2.ademe.fr

Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95

Avec plus de 70% du territoire départemental concerné par des protections patrimoniales (sites inscrits ou classés périmètre de protection, monuments historiques...), les paysages du Val d'Oise méritent une attention particulière.

La pose de panneaux solaires – au même titre que les châssis de toit – appelle certains principes généraux déclinés ci-après, pour chaque type de constructions.

- La pose des panneaux solaires doit intégrer à la fois les principes techniques et les prescriptions paysagères et architecturales.
- Une approche paysagère doit être conduite afin de vérifier l'impact des panneaux solaires depuis l'espace public et depuis les points hauts dans le paysage.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : incorporés dans la toiture sans surepasseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- L'exposition sud sera privilégiée, afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.

On évitera tous matériaux d'imitation des éléments de construction traditionnels (par exemple : tuiles photovoltaïques)

Le bâtiment agricole

L'implantation en toiture se fera en partie basse des rampants en l'absence d'incidence dans le paysage, ou sur une annexe, ou au sol.

L'équipement public, de services, les immeubles d'habitation

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

La maison individuelle

→ Pour le bâti existant

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Côté jardin, la localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

→ Pour la construction neuve à caractère traditionnel

Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Il s'agira de privilégier toutes les solutions de pose sur les bâtiments annexes ou sur des éléments architecturaux intégrés à la composition architecturale du bâti. L'implantation pourra ainsi se faire en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent.

→ Pour la construction neuve à caractère contemporain

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Le bâtiment industriel

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toiture et de façades. La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériau actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique.



SDAP 95



SDAP 95



Beckmann et N'Thépe, Paris



SDAP 95

Paysages du
Gâtinais français

INTÉGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Guide du Parc naturel régional du Gâtinais français - Édition 2010



GUIDE À DESTINATION DES ÉLUS ET DES PORTEURS DE PROJET



Habitat
Bâtiments d'activité
Bâtiments agricoles

Une autre vie s'invente ici



SOMMAIRE



LE GÂTINAIS FRANÇAIS : UNE IDENTITÉ À CONSERVER 3

A- COMPRENDRE LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BÂTI DU PARC 4

Un territoire tout en nuances

B- FAIRE COHABITER PASSÉ ET PRÉSENT ? 5

Zoom sur les constructions nouvelles

L'INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LES PAYSAGES DU GÂTINAIS FRANÇAIS : MÉTHODES ET OUTILS 6

A- DU CHOIX DU SITE AU PROJET ARCHITECTURAL 7

Le choix d'un site propice à l'intégration

Le projet architectural

Les abords, part intégrante du projet

B- LE CHOIX DES MATÉRIAUX 12

Les matériaux de toiture

L'enveloppe : les enduits, les peintures, les bardages

Association de différents matériaux

C- LE CHOIX DES COULEURS 15

Glossaire

Le paysage et le bâti, outils de référence

Les palettes

Créer une harmonie colorée

D- ZOOM SUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES 19

Du choix du site au projet architectural

Le choix des matériaux

Le choix des couleurs

E- QUELQUES EXEMPLES 26

Un habitat bois à l'image du Gâtinais français

Ensemble d'un hangar agricole et d'une maison d'habitation

Le bâti d'activité

Projets réalisés

F- DES OUTILS A DISPOSITION DES ÉLUS 30

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune

G- DES OUTILS A DISPOSITION DES HABITANTS 31

Les démarches pour les porteurs de projet

S'entourer de professionnels

Édito



Le Parc naturel régional du Gâtinais français est un territoire vivant, riche d'un passé qui a laissé les empreintes d'une identité rurale marquée, et porteur d'un avenir que nous tenons entre nos mains.

C'est pour guider nos choix que le Parc a créé ce guide sur l'intégration du bâti contemporain : placer la construction au cœur du territoire et de ses spécificités (couleurs, matériaux, volumes...), éviter la standardisation du bâti et développer une architecture contemporaine respectueuse de notre environnement.

Les recommandations de ce guide ont été élaborées à partir d'une analyse du bâti traditionnel et des ressources du territoire, afin d'en faire ressortir les caractéristiques majeures. A la suite de ce diagnostic, des études de cas ont été réalisées sur 6 communes du parc volontaires pour se poser cette question fondamentale : comment intégrer au mieux les nouvelles constructions dans les paysages du Gâtinais français ?

Outre la question de l'intégration physique d'un bâtiment, nous avons pris en compte de nouvelles données liées aux économies d'énergie et à la réduction des gaz à effet de serre. En effet, il est devenu aujourd'hui essentiel de créer des bâtiments contemporains moins « énergivores », et cela n'est pas sans conséquences sur leur aspect visuel, en fonction des techniques employées (isolation, matériaux de conception ou de parement, installation d'équipements pour la production d'énergie...).

Toutes ces données sont prises en compte dans ce guide qui se veut un outil simple d'utilisation pour l'aide à la décision des élus, notamment lorsqu'ils doivent apporter un conseil à un particulier ou un aménageur, ou encore lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Ce guide s'adresse également à toutes les personnes ayant des projets de constructions : particuliers, agriculteurs, artisans.

Nous espérons que ce guide permettra aux lecteurs d'appréhender un nouveau bâtiment dans son ensemble, depuis sa forme architecturale jusqu'aux matériaux qui le composent, sans oublier l'élément clé d'une intégration architecturale réussie : le choix du site.

Jean-Jacques Boussaingault
Président du Parc

PARC NATUREL RÉGIONAL DU GÂTINAIS FRANÇAIS

52 route de Corbeil, 91590 Baulne
Tél. : 01 64 98 73 93 - Fax : 01 64 98 71 90
E. mail : info@parc-gatinais-francais.fr
www.parc-gatinais-francais.fr

Rédaction : Parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF)

Mise en page : Fabienne Cotté/PNRGF

Impression : Domigraphic

Crédits photos : Ad'AUC, Nacarat, Bernadette Canard, PNRGF

LE GÂTINAIS FRANÇAIS :

UNE IDENTITÉ À CONSERVER



A Comprendre les paysages et le patrimoine bâti du Parc *

UN TERRITOIRE TOUT EN NUANCES

Les paysages du Gâtinais français sont marqués par une succession de plateaux et de vallées.

Cette sensation de relief est accentuée par la présence de boisements qui prennent naissance dans les vallées, pour remonter progressivement sur les coteaux en lisière des plateaux.

Les villes et les villages s'insèrent principalement au creux de ces vallons et sur les premières pentes des coteaux offrant des fonds de scène tantôt boisé, tantôt bâti.

Plus au sud, les villages se détachent par leur silhouette sur les horizons des plateaux.

Le patrimoine architectural du Parc constitue une réelle source d'inspiration pour les formes, les matériaux et les couleurs du bâti à venir. Il témoigne des habitudes constructives locales.

L'architecture traditionnelle est exemplaire par la simplicité de ses volumes et par la mise en œuvre des matériaux issus du sol et du territoire.

Un même bâtiment peut présenter des façades enduites et d'autres à pierres apparentes suivant ses différentes fonctions et la position des façades. Ces associations ont tendance à se perdre, au profit de la mise à nu des façades.

Le grès et la meulière, les pierres emblématiques du territoire, donnent une identité colorée au bâti du Parc du Gâtinais français. Ainsi le nord du territoire est marqué par les nuances chaudes, intenses et plutôt foncées de la meulière. Progressivement, les nuances changent et le grès domine dans le sud avec des façades plus lumineuses qui se déclinent dans des tons de beiges et de gris clair.

Pour les toitures, les tuiles plates petites moulées en argile sont caractéristiques du Gâtinais français. Chaque village, chaque vallée avait sa couleur de tuile liée à la carrière d'argile locale. Ces couleurs se retrouvent sur les toitures offrant des tonalités de dorés rouges orangés, jusqu'à l'ocre jaune, parfois plus grisées mais toujours nuancées.

L'usage de ces matériaux traditionnels : grès, meulière, pierre de champs, tuile en argile, bardage bois (pour certains bâtiments agricoles), participe à l'intégration du bâti dans le paysage.

Le passage du temps apporte des tons nuancés, variés, sans contraste fort, en écho aux permanences des couleurs de la terre et du paysage. Aujourd'hui, les grès d'importation se singularisent par des nuances venues d'ailleurs (l'Inde, la Chine). Ils perdent alors cette résonance avec les paysages locaux.



Silhouette de village adossé à un fond de scène boisé



Paysages où alternent plaines agricoles et coteaux boisés



Les façades de pierres mélangées, principalement en grès ou en calcaire, sont caractéristiques du bâti traditionnel du Parc



Toiture chamarrée par le mélange des tuiles



Ornementation en "rocaille" d'une façade en meulière



Façade de pierre calcaire



Ancien bâtiment agricole en bois

* Pour plus de précisions sur les caractéristiques du bâti traditionnel du Parc, une étude de coloration du bâti et un nuancier sont à votre disposition à la Maison du Parc

B Faire cohabiter passé et présent ?



ZOOM SUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

La pression urbaine liée à la situation géographique privilégiée du Parc et à la qualité de vie qu'il offre, génère aujourd'hui une évolution notable du paysage bâti.

L'industrialisation des matériaux et des principes constructifs standardisent et banalisent la production du bâti aussi bien pour l'habitat que pour les bâtiments d'activités artisanales, commerciales et agricoles.

Ces différentes constructions, ignorent donc les matériaux et les habitudes constructives locales et ont tendance à s'imposer dans le paysage au détriment du bâti traditionnel.

Notons également que leur implantation sur la parcelle diffère de celle du bâti traditionnel et a pour conséquence une plus grande consommation d'espace.

Face à ces transformations, l'intégration des nouvelles constructions dans les **paysages du Parc naturel du Gâtinais français devient un enjeu majeur pour la préservation de l'identité du territoire.**



Les ensembles pavillonnaires actuels sont, pour la plupart, en rupture avec les spécificités architecturales locales.



Moins consommateur d'espace que la maison individuelle, **le logement en petit collectif** s'avère également être plus économe en énergie.

Une conception d'ensemble (formes, volumes, matériaux) facilite l'intégration du bâti.



Les bâtiments d'activité répondent avant tout à des objectifs fonctionnels. Ils doivent néanmoins créer un lien avec les bâtiments ruraux existants.



Les bâtiments agricoles ont longtemps contribué à la constitution des identités locales et représentent un patrimoine architectural reconnu. Aujourd'hui, les processus de production des bâtiments agricoles se limitent souvent aux modèles préfabriqués ou standardisés. L'amélioration de la qualité architecturale de ces édifices constitue un enjeu important pour le territoire.

L'INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LES PAYSAGES DU GÂTINAIS FRANÇAIS :

MÉTHODES ET OUTILS

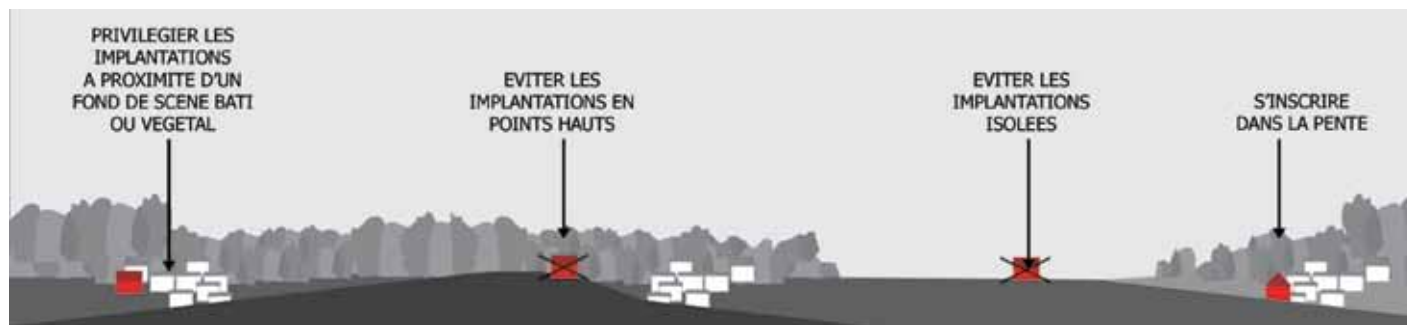


A Du choix du site au projet architectural

LE CHOIX D'UN SITE PROPICE À L'INTÉGRATION

En élaborant **les documents d'urbanisme** (POS, PLU, cartes communale) les communes délimitent les secteurs constructibles et ceux qui ne le sont pas en fonctions notamment de leur capacité à intégrer de nouvelles constructions dans les paysages.

Pour tout porteur de projet, il est donc primordial de **consulter le document d'urbanisme** en mairie afin de connaître les règles locales de construction.



Le premier facteur d'intégration des nouvelles constructions commence par le choix du site d'implantation.

Privilégier les implantations au sein du village ou dans sa continuité ●

Depuis toujours, le développement des communes du Parc obéit à des logiques constructives simples évitant les secteurs à risque (inondations), recherchant une économie de moyens et respectant la valeur de la terre agricole. Les constructions nouvelles doivent respecter les mêmes logiques afin de s'inscrire harmonieusement dans le prolongement des sites ruraux existants.



Profiter d'un fond de scène ●

Les vallonnements, la présence des boisements et la silhouette des constructions existantes constituent autant d'éléments offrant un « fond de scène » aux futures implantations.

Lorsque les constructions nouvelles s'adossent à ce fond de scène bâti ou végétal, le jeu de plans successifs favorise l'intégration du futur bâtiment.



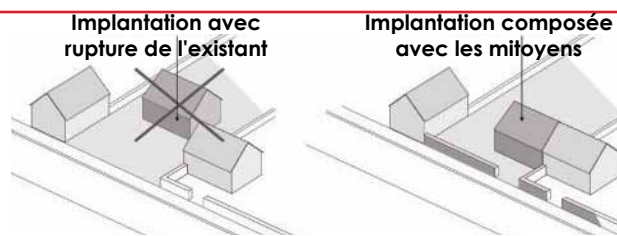
S'inscrire dans le relief ●

Traditionnellement implantés en fond de vallée, les villages s'insèrent harmonieusement dans la pente. En revanche, les nouvelles constructions ont tendance à investir progressivement les coteaux, voir les plateaux, sans réelle continuité avec le bâti rural existant. Lorsque les nouvelles constructions s'insèrent en fond de vallée, dans la pente, elles prolongent l'ensemble bâti existant.



Tenir compte des mitoyens pour l'implantation du bâti ●

L'environnement proche et les constructions alentour forment un tout créant l'identité de la rue. Afin de favoriser leur intégration, positionner les constructions nouvelles dans le prolongement de l'alignement sur la rue ou marquer cette limite par une clôture adaptée.

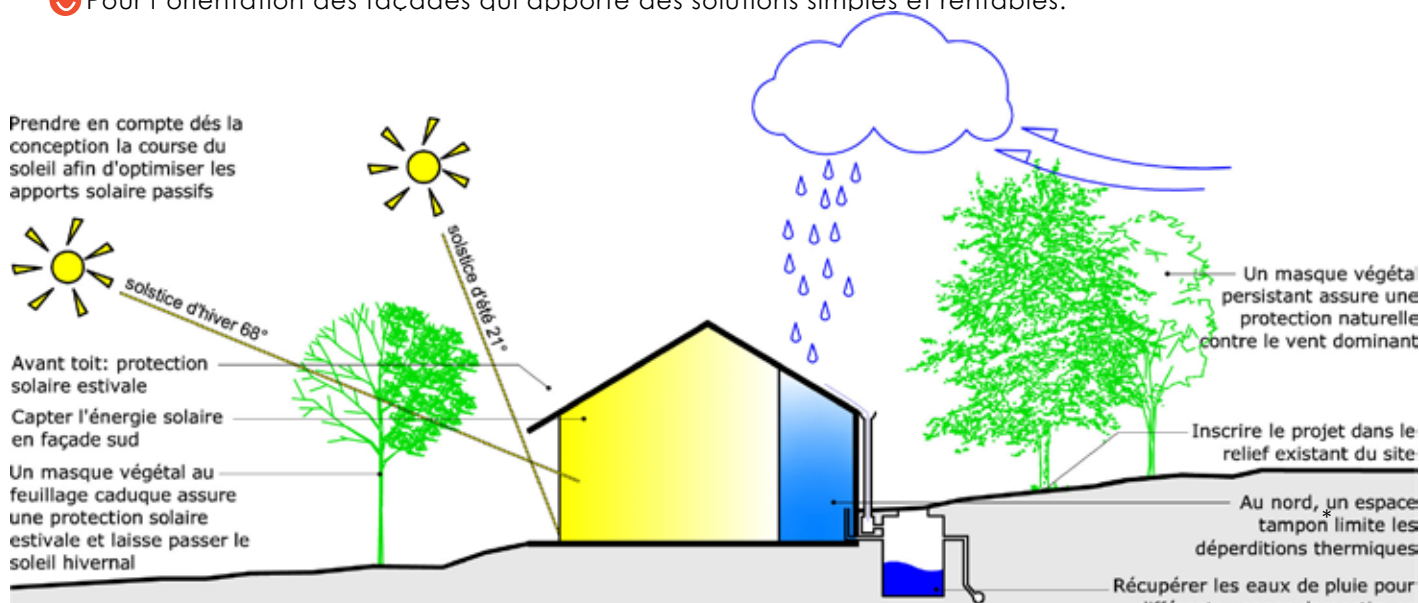


LE PROJET ARCHITECTURAL

La conception d'un projet d'ensemble permet de **tirer profit des potentiels du site d'implantation** afin que la future construction s'intègre avec lui.

Étudier les potentiels environnementaux et énergétiques :

- ☺ Pour profiter des apports climatiques et s'inscrire dans une architecture durable.
- ☺ Pour l'orientation des façades qui apporte des solutions simples et rentables.



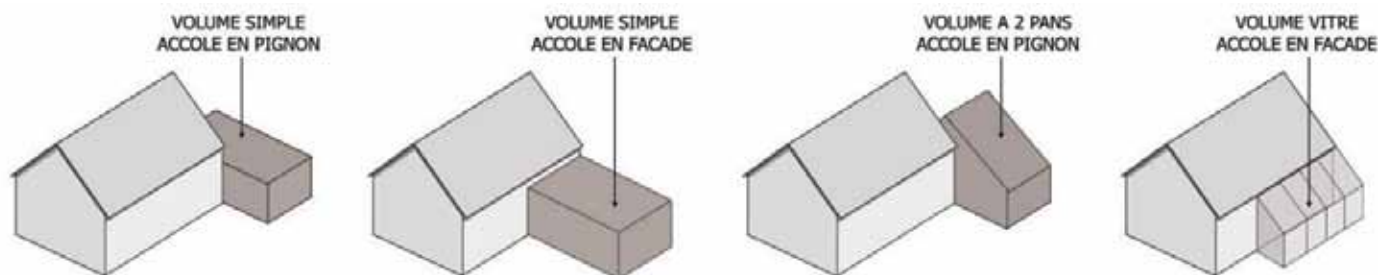
*Espace tampon : permet de réduire l'amplitude thermique entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment. Il contient généralement le garage, la buanderie, l'atelier, etc...

Dessiner des volumes simples

L'architecture locale est constituée de volumes simples, additionnés les uns aux autres.

Cette simplicité d'organisation permet de distinguer facilement le volume principal et les volumes secondaires.

- ☺ Favoriser la création de volumes principaux simples et compacts afin de limiter les déperditions thermiques.
- ☺ Favoriser la création de volumes secondaires pouvant intégrer des toitures terrasses végétalisées améliorant le confort thermique et acoustique du bâtiment.

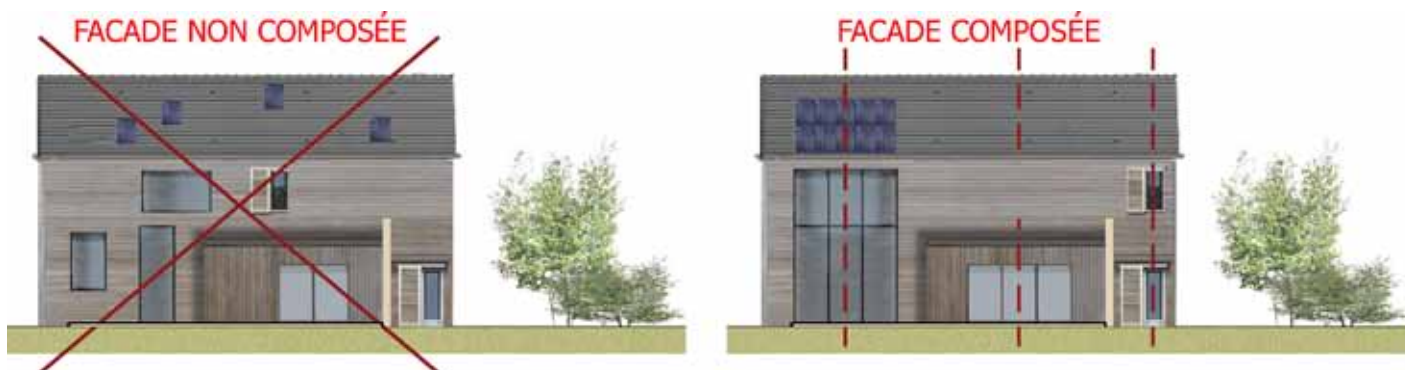


- ☹ Éviter les références aux architectures traditionnelles n'appartenant pas au territoire.
- ☹ Éviter les tourelles, les pastiches, les frontons...

Composer les façades

Dans l'architecture traditionnelle, la simplicité des volumes est renforcée par la composition répétitive ou aléatoire des ouvertures et la grande sobriété des toitures.

- ☺ Respecter les alignements et minimiser les ouvertures.





Intégrer les panneaux solaires

Le positionnement des panneaux solaires dépend de l'orientation du pan de toiture au sud et de la composition des façades et des toitures sur lesquelles ils s'implantent. Le choix d'un aspect mat facilite la neutralité de ce type d'équipement.

☺ **Regrouper** les panneaux en un seul ensemble.

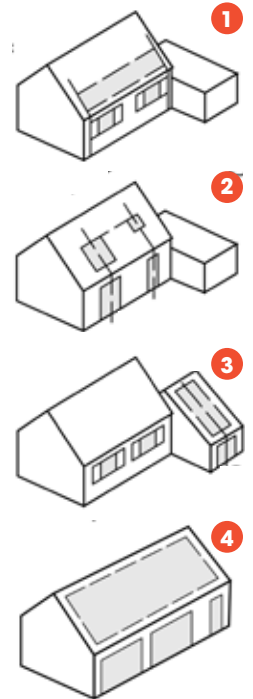
☺ Favoriser les **formes simples** et rectangulaires.

☺ Favoriser l'**implantation en bas de toiture** : alignement à l'égout de rive à rive. 1

☺ **Harmoniser les panneaux** au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture : fenêtres de toit, rupture dans la toiture. 2

☺ Favoriser l'**implantation sur des bâtiments annexes** (garage, auvent, brise soleil, cabanon de jardin...) en particulier pour la pose de panneaux photovoltaïques. 3

☺ Pour les **grandes installations** (hangars...), favoriser l'implantation sur des pans entiers de toiture, en remplacement des éléments de couverture. 4



LES ABORDS, PART INTÉGRANTE DU PROJET

Le caractère des bourgs et villages du Gâtinais français est lié au bâti traditionnel mais également à la qualité de ses abords. **Clôtures végétales ou minérales, plantations, espaces libres** (jardins, aires de stationnement...) sont autant d'éléments qui **créent un lien visuel entre la nouvelle construction et ce qui l'entoure** et qui peuvent l'accompagner et la valoriser. Il est donc essentiel de ne pas négliger la conception des abords afin de garantir la qualité globale de la réalisation.

Observer les espaces alentours et utiliser les éléments préexistants sur le site

La première étape consiste à observer les caractéristiques des espaces bâtis qualitatifs à proximité du projet et les éléments déjà présents sur le site d'implantation. Celui-ci est rarement vierge : souvent un bâtiment, un mur de clôture, une haie, un ancien verger ou un arbre isolé préexistant et peuvent déterminer les conditions de l'implantation des futurs bâtiments. Le Parc, « pays des mille clairières » offre de nombreuses possibilités d'insertion paysagère immédiate, par la présence et la densité des structures végétales existantes.

☹ Éviter la table rase et valoriser les éléments préexistants facteurs d'intégration des nouvelles constructions.



Le mur de clôture de l'ancien corps de ferme facilite l'insertion des deux nouvelles maisons pourtant situées en entrée de bourg.

S'appuyer sur des filtres végétaux ou en créer

Le temps de développement du végétal est incontournable, c'est pourquoi il ne peut constituer à lui seul une solution efficace pour insérer le nouveau bâti dans le paysage. La qualité du projet architectural (formes, lignes, volumes, matériaux, couleurs...) permet de résoudre la quasi totalité des questions d'insertion paysagère. Le recours au végétal intervient donc en second lieu pour donner une « accroche visuelle » qui installe le nouveau bâtiment dans son paysage, si cela est nécessaire.

C'est pourquoi, la réalisation d'un écran végétal pour masquer totalement un bâtiment n'est pas recommandée. Il est préférable de s'appuyer sur des filtres végétaux (haies d'essences locales, alignements de fruitiers) ou d'attirer le regard en utilisant un arbre isolé par exemple. Cette transparence partielle a un effet positif sur le paysage global.

- 😊 Intégrer la végétation à la conception d'ensemble, dès le départ du projet.
- 😊 Anticiper la présence végétale par le pré-verdissement*.
- 😊 Choisir les nouvelles plantations parmi les essences locales.
- 😊 Utiliser des essences variées favorisant ainsi la biodiversité (éviter par exemple les haies mono-spécifiques).



Haies, alignements, arbres isolés mais également bois, bosquets, vergers sont autant de structures végétales pouvant permettre une meilleure intégration des bâtiments.

*Nota : Le pré-verdissement consiste à réaliser les plantations avant la construction des bâtiments, pour créer un cadre végétal propice à l'intégration. Cette technique est parfois utilisée pour les opérations d'ensemble (lotissements...).

S'appuyer sur des murs de clôture ou en créer

Le mur de clôture en pierre (moellons de grès appareillé traditionnellement) constitue un élément important de l'identité locale du Parc.

Lorsqu'il préexiste sur le site, il est à préserver car il favorise l'intégration des nouvelles constructions en offrant un seuil visuel bâti.

Les murs existants peuvent aussi servir de gabarit pour déterminer les proportions des nouveaux murs à créer, ou être prolongés pour accompagner de nouveaux ensembles bâtis.

Ils peuvent également permettre d'y adosser un pignon ou d'y intégrer un garage.

- 😊 Préserver les murs de clôtures préexistants sur le site et les intégrer au projet architectural.
- 😊 Réaliser des nouveaux murs de clôture dans le but de créer un lien entre construction récente et bâti traditionnel : formes simples, de préférence en pierre, ou enduits.



Dans cette rue, l'enchaînement des murs et l'alignement des constructions renforcent l'unité du bâti même si chaque maison a ses spécificités. La simplicité et la sobriété caractérisent les murs anciens.



Le garage et sa porte constituent parfois des éléments difficiles à intégrer : le recours au mur traditionnel offre ici une réponse adaptée à la question de l'insertion dans le contexte bâti.



Les murs peuvent être accompagnés de végétation : la plantation d'iris, de roses trémières, de rosiers orne le pied des murs, elle adoucit le minéral.

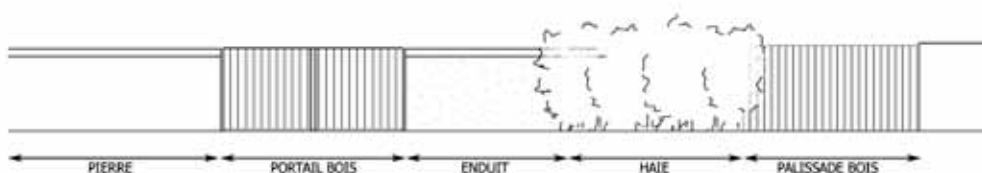


Quand la configuration du terrain le permet, l'absence de clôture est préférable à l'introduction dans le paysage d'un nouvel élément sans rapport avec l'environnement immédiat.

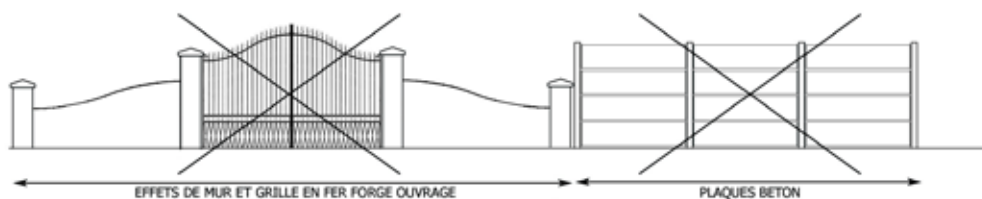


Les huisseries, portes et portillons sont réalisées simplement, avec des lignes droites et des formes rectangulaires, en bois ou en métal. Les menuiseries courbes sont à éviter.

À préférer



À éviter



Nota : Une notice de projet architectural doit être jointe au Permis de Construire. Elle doit notamment préciser « le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain » (art R431-8 du code de l'urbanisme). Cette disposition est primordiale afin d'assurer une bonne cohérence entre le bâtiment principal et ses clôtures.

Intégrer les espaces libres dès la conception

Les espaces libres sont des espaces non-bâti : jardins pour les habitations, aires de stationnement, aire de stockage pour les bâtiments d'activité.

Ces espaces participent à la qualité du projet.

😊 Apporter un soin particulier aux espaces libres en les réalisant conjointement aux constructions, dès la conception du projet.

B Le choix des matériaux

LES MATÉRIAUX DE TOITURE

La couleur de la toiture participe à l'intégration du bâti dans son environnement. **Son impact visuel reste important à l'échelle d'un bâtiment comme à l'échelle du paysage.**

😊 La couleur doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour.

😞 Éviter au maximum les couleurs orangées trop colorées et impactantes.

😊 Pour les habitations, privilégier les tuiles en argile.

😊 L'ardoise est également préconisée lorsqu'elle est déjà présente dans l'environnement proche du projet.



Les tuiles petites, moulées, sont caractéristiques des toitures du Gâtinais français.

😊 Pour les nouveaux locaux d'activités et bâtiments agricoles il est possible d'utiliser de la tôle, mais veiller à choisir une finition mate et des couleurs sombres.



Une finition brillante réfléchit la lumière et contraste trop fortement avec le paysage environnant.

😊 Les toitures végétales ou toits végétalisés protègent les bâtiments de la chaleur estivale.

😊 Les toitures végétales favorisent l'intégration des constructions nouvelles.



Toit végétalisé sur une maison d'habitation contemporaine.

L'ENVELOPPE : LES ENDUITS, LES PEINTURES, LES BARDAGES

Les enduits

L'aspect d'une façade est déterminé par sa couleur mais aussi par sa finition. La texture modifie la perception d'une même couleur.

- 😊 Préconiser des finitions matiérées comme les enduits talochés ou grattés. Selon leur relief, la couleur est plus ou moins assombrie.
- 😊 Préférer les enduits à la chaux associés aux sables locaux afin de faire écho aux couleurs de paysage :
 - Teinte ocre marron au nord et à l'ouest
 - Teinte claires au sud (sable de Fontainebleau)
- 😊 Associer au chanvre local, l'enduit participe à une amélioration sensible de l'isolation du bâti.



Nota : Aussi bien en rénovation qu'en construction écologique, les enduits à la chaux favorisent la qualité de l'air intérieur du bâti en laissant migrer la vapeur d'eau à travers les murs.

Les peintures

La peinture est utilisée principalement dans les menuiseries.

- 😊 Pour les peintures comme pour les lasures, privilégier une finition mate en écho aux matériaux du bâti.



Les bardages bois

Avec le temps, le bois non traité peut prendre des teintes argentées qui varient en fonction de l'essence du bois choisie et de son exposition.

Dès lors, à l'état brut, le bois assure une bonne intégration de la construction nouvelle.

Selon la largeur des lattes et leur disposition, il offre de multiples possibilités.



- 😊 Lissé à l'état naturel, le bois devient gris et offre un parfait écho aux couleurs grisées du bâti traditionnel apportées par le grès.
- 😊 Il est préconisé d'utiliser des essences de bois locales et naturellement imputrescibles (châtaignier, robinier, chêne, aulne).
- 😊 Utiliser du bois issu de forêts gérées durablement (PEFC...).
- 😊 Si un produit de finition doit être appliqué, veillez à obtenir un résultat mat.



Nota : Si le traitement du bois est nécessaire, il est recommandé de choisir un traitement naturel avec une huile ou une lasure en respectant les couleurs de la palette des bardages (voir ci après).

Exemples de bâti contemporain en bois



Maison d'habitation à Milly-la-Forêt



Chamarande, rythme créé en façade dû au relief apporté par l'assemblage des lattes

Les bardages métalliques

Le bardage métallique ou la tôle sont des matériaux économiques, modulables et recyclables.

Bien posés et avec des teintes adaptées, ils deviennent des matériaux esthétiques.

😊 Par des jeux de trame, créer un motif afin d'animer la façade.

😊 Veiller à n'utiliser que des **finitions mates**. Les finitions brillantes créent des reflets clairs et contrastés tranchant trop fortement dans le paysages.



L'ASSOCIATION DE DIFFÉRENTS MATÉRIAUX

Les matériaux contemporains offrent une palette étendue alliant des enduits fins grattés talochés aux riches variétés du bois.

😊 En façade, lorsqu'on souhaite utiliser plusieurs types de matériaux, il est conseillé d'associer des harmonies en contraste doux ou en tons sur ton (voir glossaire ci-après).



Le bardage bois et la façade ancienne en pierres forment une association de qualité.

La partie maçonnée offre un jeu de textures tout en restant en ton sur ton avec le bardage.



708010



807005



Exemple de réalisation hors Parc

C Le choix des couleurs

Le référencement des couleurs reste un exercice délicat : un échantillon de couleur ne rend compte ni du matériau choisi, ni de sa texture ou des différents éclairages qu'il subit selon la saison ou les heures de la journée. Il constitue donc une moyenne de référence.

Le conseil d'un homme de l'art ou d'un technicien restent donc toujours d'une grande utilité pour adapter ces tons à une réalité bâtie : matériaux à utiliser, cohérence des tons sur une même façade, rapports avec les constructions avoisinantes. À ce titre, l'architecte du Parc peut vous accompagner.

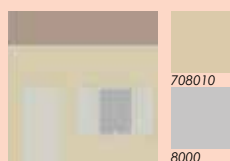
GLOSSAIRE

L'HARMONIE

Association de deux ou plusieurs teintes en vue d'obtenir un ensemble équilibré.

LE CAMAÏEU*

Harmonie de couleur à l'intérieur d'un même domaine chromatique.



UN SCHEMA DE COLORATION

Définition d'une harmonie de couleurs à l'échelle d'une façade, d'une rue, d'une ville.

LA CLARTÉ OU LA LUMINOSITÉ

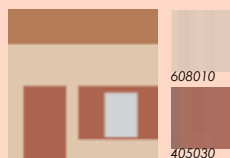
Définition d'une teinte par rapport à sa clarté qualifiée par sa teneur en noir ou en blanc.

LE NUANCIER FABRIQUANT

Conçu par de nombreux industriels, il présente un répertoire de teintes liées à un produit commercialisé par l'entreprise. En général il représente un nombre assez limité de teintes.

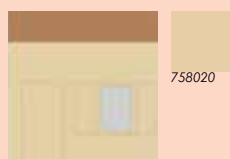
LE CONTRASTE*

Écart visuel important entre deux couleurs.



LE TON SUR TON*

Association de différents aspects de surface (texturé, lisse, mat...) avec une même teinte.



LE NUANCIER GÉNÉRIQUE : désigne un répertoire de teintes et de nuances standardisées comme le RAL® ou le NCS®. Chaque couleur est reproduite sur un support papier, accompagnée d'un code identifiant unique.

LE PAYSAGE ET LE BÂTI, OUTILS DE RÉFÉRENCE

L'environnement d'un projet, qu'il soit naturel ou bâti, **donne les repères à suivre** quant au choix des couleurs.

Pour choisir la clarté de la couleur

Afin de ne pas choisir une teinte trop claire ou trop foncée, un outil : l'échelle de gris.

Elle permet de mesurer la clarté de n'importe quelle surface colorée, avec une bonne précision.

En effet, selon le contexte dans lequel elle est placée, une teinte peut nous apparaître plus ou moins foncée.

Le choix de la clarté : l'échelle de gris



Indice de valeur de la couleur de la **façade** : le clair.



Indice de valeur du **fond de scène paysager** : le foncé.



Pour les façades nouvelles, on préférera un indice de valeur proche de celui du fond de scène ou de l'environnement immédiat : ici le foncé.

* Toutes les teintes sont issues du nuancier RAL Design.

Pour choisir la teinte de la couleur...

... dans un environnement principalement végétal, pour l'habitat comme pour les bâtiments de grand volume

😊 Opter pour des couleurs de façades grises colorées ou foncées (pour les bâtiments de grand volume), qui se fondent et créent un écho aux couleurs permanentes du paysage telles que les couleurs d'écorces, de végétaux et diverses nuances de terre.

☹️ Éviter les façades trop claires, elles sont en rupture avec le paysage et rendent les constructions plus imposantes et plus voyantes.

Le choix de la teinte dans un environnement principalement végétal



... dans un environnement principalement bâti, pour l'habitat comme pour les bâtiments de grand volume

😊 Opter pour des couleurs de façades grises colorées en écho aux couleurs des matériaux locaux avec une finition mate.

☹️ Éviter les couleurs de façades trop claires ou au contraire trop foncées. Elles ont un impact visuel trop fort et créent une rupture dans l'homogénéité caractéristique des bourgs. Elles sont en rupture avec la dominante des couleurs du bâti traditionnel du Parc.

Le choix de la teinte dans un environnement principalement bâti



Relevé des teintes et matériaux présents sur le site



LES PALETTES

La belle harmonie de couleurs et de matière rencontrée sur le bâti traditionnel tend à s'estomper en raison de la grande diversité des produits disponibles, de la perte de savoir faire lié au bâti ancien, et plus généralement, d'une banalisation et d'une standardisation dans l'acte de construire.

Dans le cadre de ses missions pour renforcer la qualité architecturale et préserver son patrimoine, le Parc a souhaité se doter d'un outil pratique à destination d'un large public.

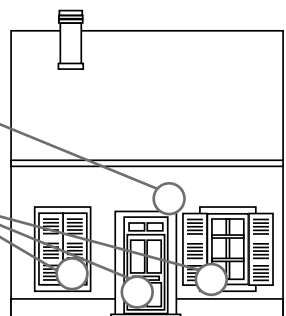
Ces palettes mettent à disposition des gammes de couleurs non exhaustives en accord avec les tonalités générales du territoire et les différents matériaux présents. Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits*.

Pour les enduits

Les couleurs de façade

référence couleurs		
Les clairs ▶		
	référence nuancier* 609005	759010
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre		
	9000	
	808020	809010
Les gris colorés ▶		
	608010	758020
	708010	808010
Les foncés ▶		
	607010	757020
	607020	608020

Pour les menuiseries



Les tons chauds	Les tons verts froids	Les gris colorés
608010	1407010	8000
405030	1508010	2607005
404020	1606015	2505015
304030		
403010		
203040		

Pour les bardages des bâtiments de grands volumes (activités...)

Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
						755010
						803010

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées aux bardages des bâtiments d'activité dans un environnement bâti

*Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

CRÉER UNE HARMONIE COLORÉE

À l'échelle de la rue, pour une habitation

Exemple d'harmonie contrastée de tons chauds



Contraste fort entre la couleur de la façade et la couleur des volets et des portes.

Exemple d'harmonie contrastée de tons chauds/froids



Contraste doux entre la couleur de la façade (ton chaud) et la couleur des volets et des portes (ton froid).

À l'échelle du paysage, pour les bâtiments de grand volume

Les tons grisés s'intègrent parfaitement au paysage environnant rappelant des tons de pierre locale ou de bois naturels peu colorés. De la même manière, le ton brun foncé, plus dense, s'intègre bien à un fond de scène paysager en faisant écho aux couleurs permanentes du paysage.

Se référer au minéral



Exemple d'harmonie peu contrastée avec une couleur grisée en écho aux couleurs de la terre.

Se référer au végétal



Exemple d'harmonie complémentaire avec une couleur foncée en écho aux couleurs du végétal.

CHOISIR UNE COULEUR EN 4 ÉTAPES

1 Identifier le type d'environnement, à partir des vues principales depuis l'espace public :

Le bâtiment bénéficiera-t-il d'un fond de scène?

Ce fond de scène est-il principalement végétal ou bâti ?

Pour définir le fond de scène, on considérera le point de vue le plus regardé comme référent.

2 Choisir la clarté de la teinte à l'aide d'une échelle de gris.

3 Choisir une ou plusieurs couleurs pour la façade :

dans la palette correspondant aux enduits,

dans la palette correspondant aux bardages.

4 Créer une harmonie à l'échelle de la façade rue

en suivant les principes ci-dessus

Nota : pour plus de précisions, des nuanciers RAL ainsi qu'une étude de coloration du bâti sont disponibles au Parc naturel régional du Gâtinais français.

D Zoom sur les bâtiments agricoles

L'identité rurale des paysages du Gâtinais français repose aussi sur le caractère de son bâti agricole.

Sur les plateaux et plus généralement dans les espaces ouverts en dehors des bourgs, le bâti agricole traditionnel est organisé en corps de ferme. Ces fermes traditionnelles généralement très imposantes, isolées ou insérées dans le tissu urbanisé des villages, constituent des ensembles de très belle qualité.

Aujourd'hui l'évolution des techniques agricoles associée à la recherche d'économie, amènent le monde agricole à produire des bâtiments fonctionnels généralement en bardage métallique pouvant être accompagné, dans certain cas, d'une habitation.

Parfois isolés ou intégrés au siège d'exploitation, ces hangars de grande taille ont un impact considérable sur les paysages du Parc. **Pour ces bâtiments de grands volumes, la capacité d'intégration dépend autant du choix du site que de l'organisation des différents bâtiments entre eux.**

Enfin, le choix du couple « matériau/couleur », en fonction du contexte, achève de parfaire l'intégration de ces bâtiments.



Les bâtiments agricoles contribuent à la constitution des identités locales et représentent un patrimoine architectural reconnu au sein du Parc naturel régional du Gâtinais français.

DU CHOIX DU SITE AU PROJET ARCHITECTURAL

Le choix d'un site propice à l'intégration

A proximité de bâtiments existants,

le projet doit rechercher une cohérence à travers notamment les implantations, les volumétries, les matériaux et les couleurs.



Isolé,

le projet doit composer avec les éléments dominants du paysage pour créer seul cette capacité d'intégration.



Les fonds de scène,

boisés ou bâtis, favorisent l'intégration d'une future construction.



La prise en compte du relief naturel

du territoire est un facteur majeur d'intégration.



Nota : le projet doit être conforme aux différentes réglementations d'urbanisme en vigueur. Si les zones agricoles ne sont pas précisément réglementées, notamment dans les PLU, certains bâtiments, de par leur implantation ou leur hauteur importante, peuvent être difficiles à intégrer dans leur environnement.

Le projet architectural

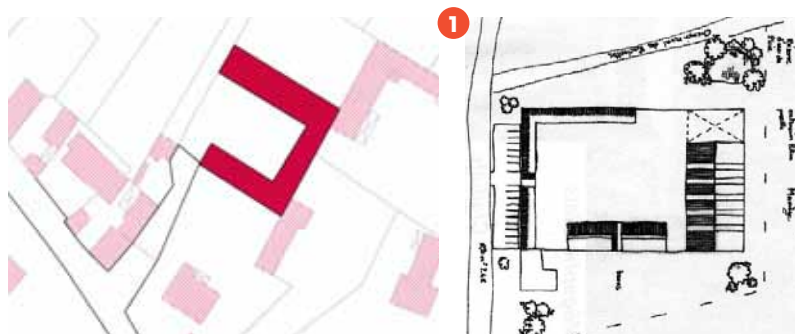
Le bâti agricole traditionnel, organisé en corps de ferme traduit une volonté d'économiser l'espace et d'optimiser la température intérieure des bâtiments en limitant les déperditions de chaleur et en se protégeant des vents. Ces corps de ferme ont déterminés l'organisation spatiale du territoire : placés à des endroits stratégiques dans le maillage des voies de desserte, ils contrôlaient les passages. Aujourd'hui ils offrent leurs caractéristiques aux perspectives offertes par les voies de circulation.

Même si l'activité agricole a évolué, les nouveaux bâtiments peuvent s'inspirer des caractéristiques principales des fermes traditionnelles (volumes, implantation...).

Réaliser un projet d'ensemble

- ☺ Rechercher la compacité entre les différents bâtiments (hangar de stockage, bâtiment d'élevage, locaux annexe, habitations s'il y a lieu...). **1**
- ☺ Rechercher une cohérence en termes de volumes, de matériaux et de couleurs entre tous les bâtiments
- ☺ Participer à l'intégration de l'ensemble, en proposant des bâtiments pouvant être adossés à un mur de clôture ou à un filtre végétal. **2**

Nota: selon l'article R123-7 du code de l'urbanisme, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans les zones agricoles du PLU.



Corps de ferme intégré dans un village.

Projet de centre équestre autour d'une cour.



Dessiner des volumes simples et continus

- ☺ Favoriser la création de volumes simples, lisibles et horizontaux dans la continuité de l'architecture locale.
- ☺ Intégrée au projet d'ensemble, la maison d'habitation forme un tout avec les autres bâtiments faisant écho aux corps de ferme traditionnels.



Intégrer les panneaux solaires sur les toitures

- ☺ Composer leur implantation en lien direct avec le dessin de la façade. **1**
- ☺ Exploiter la totalité du pan de toiture. **2**
- ☺ Favoriser l'implantation dans la partie basse de la toiture. **3**



Nota: parallèlement à ces recommandations, le choix d'un aspect mat pour les panneaux solaires favorise leur intégration architecturale.

Les abords, part intégrante du projet

Le végétal

- ☺ Conserver le plus possible les trames végétales existantes sur le site : bosquets, haies, alignements, vergers, arbres isolés.
- ☺ La plantation de nouvelles structures végétales en accompagnement du bâti agricole est utile, mais nécessite de la patience pour percevoir l'efficacité de la réalisation.
- ☺ Les essences locales sont à privilégier.



☹ *Le dessin rigide de la jeune haie de conifères souligne plus qu'elle ne dissimule le bâtiment agricole se trouvant à l'arrière.*

☺ *En revanche, la haie libre existante accompagne le corps de ferme et remplit d'autres fonctions très utiles, en plus de l'intégration paysagère : elle participe à la biodiversité et elle prévient l'érosion des sols.*

Les espaces libres

- ☺ Intégrer les espaces de stockage à proximité des bâtiments dans les parties du site peu visibles depuis le domaine public.
- ☺ Minimiser l'imperméabilisation des sols en utilisant des revêtements perméables.



Les murs de clôture

- ☺ Chercher à créer une continuité avec les constructions mitoyennes.
- ☺ Si ils existent, composer avec les murs de clôture préexistants (matériaux, hauteur, couleur) en cherchant à créer une continuité avec le bâti.



LE CHOIX DES MATÉRIAUX

Les matériaux de toiture

La couleur de la toiture participe à l'intégration du bâti dans son environnement. Son impact visuel reste important à l'échelle d'un bâtiment et à l'échelle du paysage.

😊 Pour les bâtiments agricoles la tôle est à utiliser avec des couleurs sombres et si possible en ton sur ton avec la couleur de la façade.

😊 Favoriser la finition mate.



L'enveloppe : les bardages, les enduits, les peintures

Les bardages métalliques

😊 Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teinte entre le soubassement et le bardage) participe mieux à l'insertion des volumes et du paysage.



Les bardages bois

😊 Écologiques, durables et d'une grande qualité d'ambiance, les bâtiments en bois permettent aux agriculteurs d'agir directement sur la construction des paysages de demain.

😊 Les propriétés isolantes du bois assurent un confort thermique élevé.



Nota : Les bardages ne doivent pas être posés prêt du sol sous peine de les voir pourrir. Un soubassement enduit assurera sa pérennité.

Les enduits

😊 Préconiser des finitions talochés ou grattés. Selon leur relief, la couleur est plus ou moins assombrie.

😊 Préférer les enduits à la chaux associés aux sables locaux afin de faire écho aux couleurs de paysage.

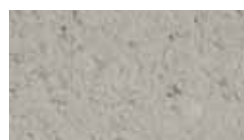
Aussi bien en rénovation qu'en construction écologique, ces enduits favorisent la qualité de l'air intérieur du bâti en laissant migrer la vapeur d'eau à travers les murs.



708010



Finition talochée



Finition grattée



Enduit chaux-chanvre

Les peintures

- 😊 Pour les peintures comme pour les lasures, privilégier une finition mate en écho aux matériaux du bâti traditionnel.



Association de différents matériaux

Les exemples d'associations de matériaux :

- 😊 En façade, lorsqu'on associe plusieurs matériaux (bois, métal...) , il est conseillé de travailler des harmonies en contraste doux ou en ton sur ton (cf glossaire).

Composer avec les effets de trame des matériaux.



Ce bâtiment présente un ensemble cohérent associant un bardage en métal attenant à une ancienne grange en bois. Le nouveau bâtiment s'intègre grâce à l'harmonie en camaïeu entre la couleur du bois et celle du bardage.

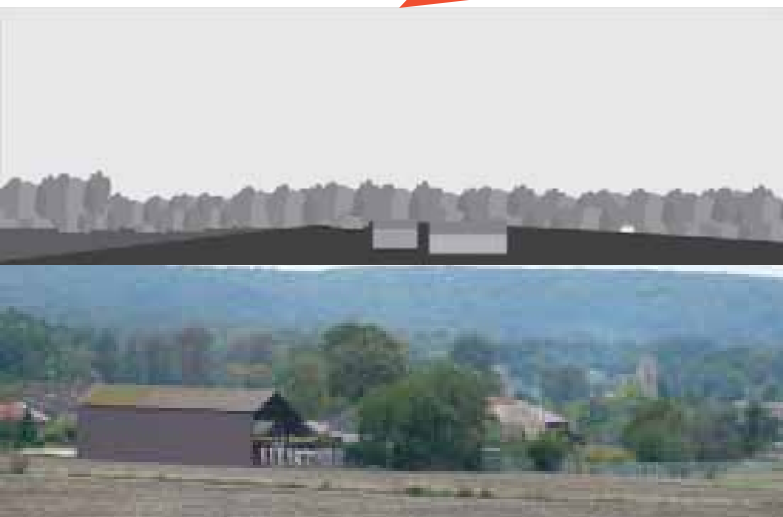
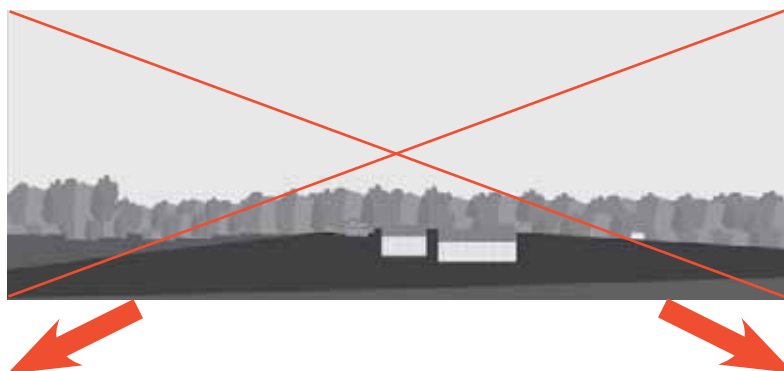
LE CHOIX DES COULEURS

Le paysage et le bâti, outils de référence

L'environnement d'un projet, qu'il soit naturel ou bâti, donne les repères à suivre quant au choix des couleurs.

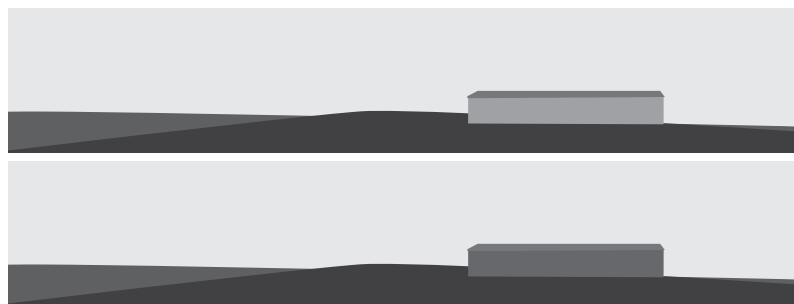
Dans un environnement principalement végétal

- 😊 Pour les bâtiments de grand volume, opter pour des couleurs de façade d'une teinte grise colorées ou foncées qui se fondent et créent un écho aux couleurs permanentes du paysage.
- 😞 Éviter les façades trop claires, elles sont en rupture avec le paysage et rendent les constructions plus imposantes et plus voyantes.



Dans un paysage ouvert

😊 Sur plateau, opter pour des couleurs de façades gris colorés ou foncées qui se fondent et créent un écho aux couleurs permanentes du paysage.



Dans un environnement principalement bâti

Les exemples d'associations de matériaux :

😊 Opter pour des couleurs de façades gris colorés en écho aux couleurs des matériaux locaux avec une finition mate.



Créer une harmonie colorée

Exemple d'une harmonie à l'échelle du paysage

Avec un choix de couleurs adaptées au site, le bardage métallique à la finition mate, permet une bonne intégration des hangars agricoles dans leur environnement.



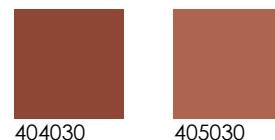
Le bardage rouge foncé crée un écho aux couleurs minérales de la terre.

Exemple d'une harmonie à l'échelle de la façade

La couleur des portes, volets, ferronneries et menuiseries viennent ponctuer l'ensemble tout en étant en harmonie avec la teinte choisie pour la façade.



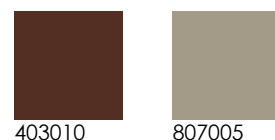
Harmonie en camaïeu de tons chauds.



Le bardage beige grisé, peu coloré crée un écho aux couleurs végétales du paysage.



Harmonie contrastée.



LES PALETTES

Ces palettes mettent à disposition des gammes de couleurs non exhaustives en accord avec les tonalités générales du territoire et les différents matériaux présents.

Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits.

Pour les bardages

Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres	
référence couleurs							Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010	
	404020	404030	707030	707020	807020	708010	
	403010	303045	605030	606020	706020	807005	
	7003	7006	7013	755010	803010		

Pour les parties enduites

Les clairs ▶	référence couleurs			
	référence nuancier*	609005	759010	
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre ▶				
	9000	808020	809010	
Les gris colorés ▶				
	608010	758020		
Les foncés ▶				
	708010	608020	808010	
	607010	607020	757020	

Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

E Quelques exemples

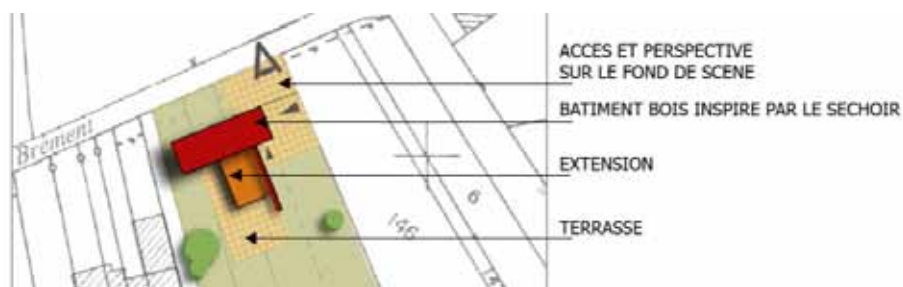
Issus des études de cas sur six communes du Parc.

UN HABITAT BOIS À L'IMAGE DU GÂTINAIS FRANÇAIS

L'étude du site et de son environnement

Le site d'implantation est une parcelle libre entourée de constructions de type pavillonnaire de différentes époques. Un ancien séchoir en bois se situe à proximité.

Il peut être intéressant de s'appuyer sur le séchoir pour créer un bâtiment contemporain en lien avec son territoire.



Cette habitation individuelle en bois s'inspire du volume simple des séchoirs.

La façade sud largement ouverte sur le jardin permet d'optimiser les apports solaires passifs. L'implantation permet de dégager un accès large qui ouvre une vue sur le paysage.

Le projet architectural allie simplicité et modernité par l'ajout de volumes simples et de matériaux associés.

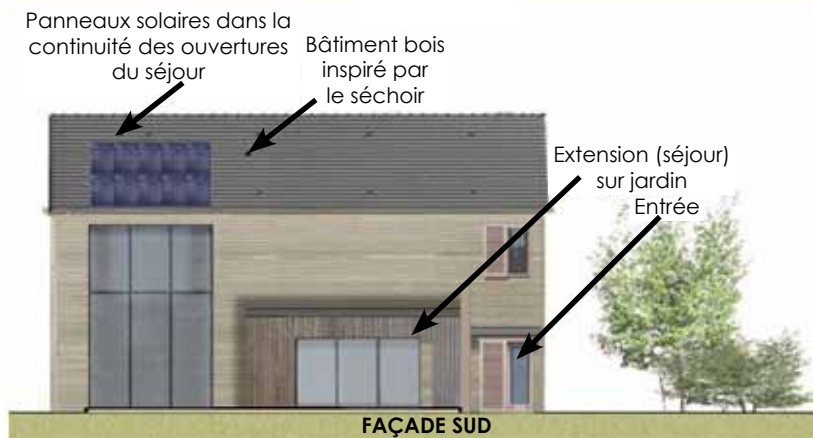
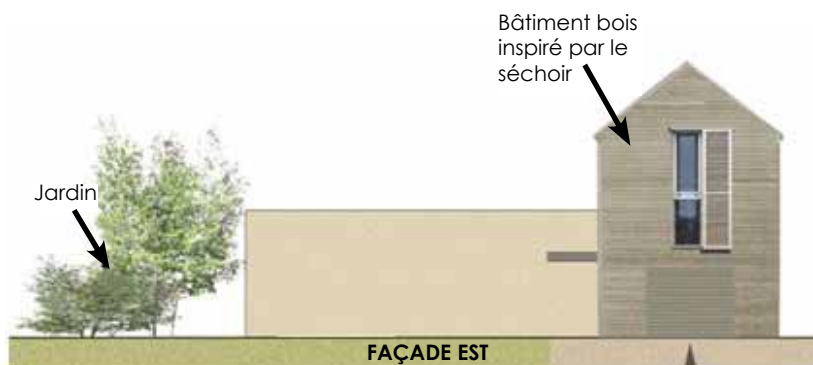
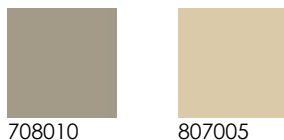
Les panneaux solaires s'intègrent dans la continuité des lignes d'ouvertures de la façade.

Proposition de coloration

En façade, l'harmonie proposée est un camaïeu de tons chauds entre la partie enduite et le bardage. Elle offre un contraste doux avec la dominante de bois d'origine du séchoir.

Le ton grisé de l'enduit fait écho aux nuances grisées des tons naturels du bois favorisant l'intégration de l'extension contemporaine.

Harmonie générale en camaïeu de tons chauds entre l'enduit et le bardage bois.



ENSEMBLE D'UN HANGAR AGRICOLE ET D'UNE MAISON D'HABITATION

Le site d'implantation est une parcelle libre située en entrée de bourg, contigu à un bâtiment agricole existant.

Le projet architectural

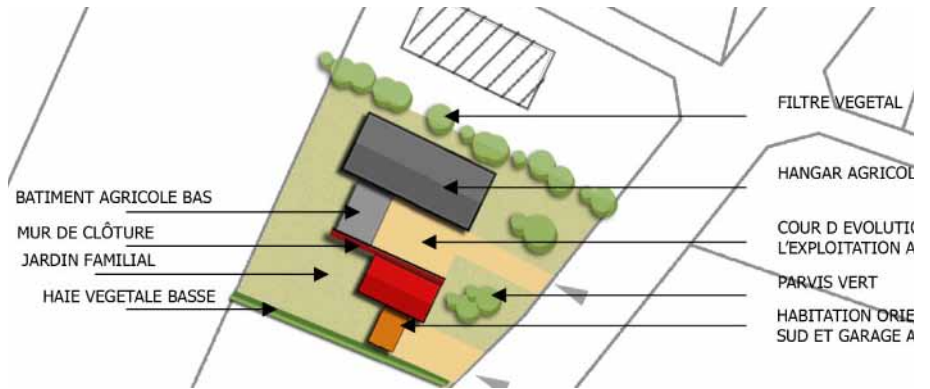
Un mur de clôture délimite la partie habitation de la partie dédiée à l'exploitation agricole.

Il marque une première limite visuelle dans la perception lointaine.

Un second bâtiment agricole bas relie le hangar à la clôture.

Ces deux bâtiments forment un ensemble architectural cohérent organisé autour d'une cour centrale de distribution.

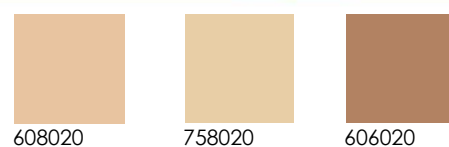
La haie existante entre les deux hangars agricoles peut être doublée pour assurer plus rapidement sa fonction de filtre végétal distinguant les deux ensembles.



Proposition de coloration

L'ensemble allie une partie enduite (mur et maison), un bardage en bois et un bardage en métal permettant de travailler des variations de nuances en camaïeu de tons chauds d'un matériau à l'autre.

Ces harmonies restent stables tout en étant variées.



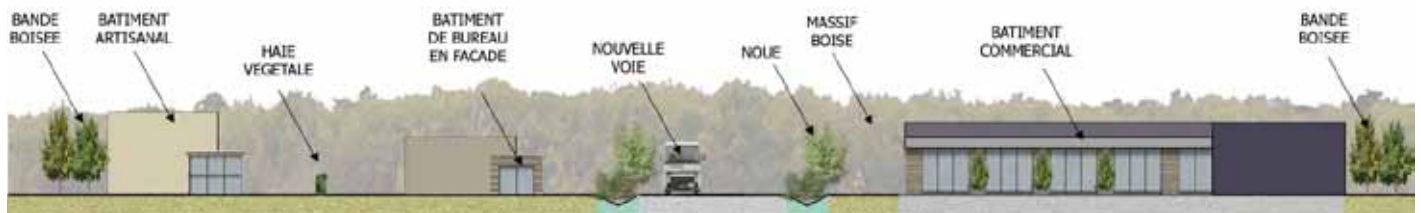
LE BÂTI D'ACTIVITÉ

L'étude du site et de son environnement

L'environnement de ce projet est essentiellement végétal avec un fond de scène boisé. Les bâtiments situés dans un paysage ouvert sont visibles depuis la plaine.

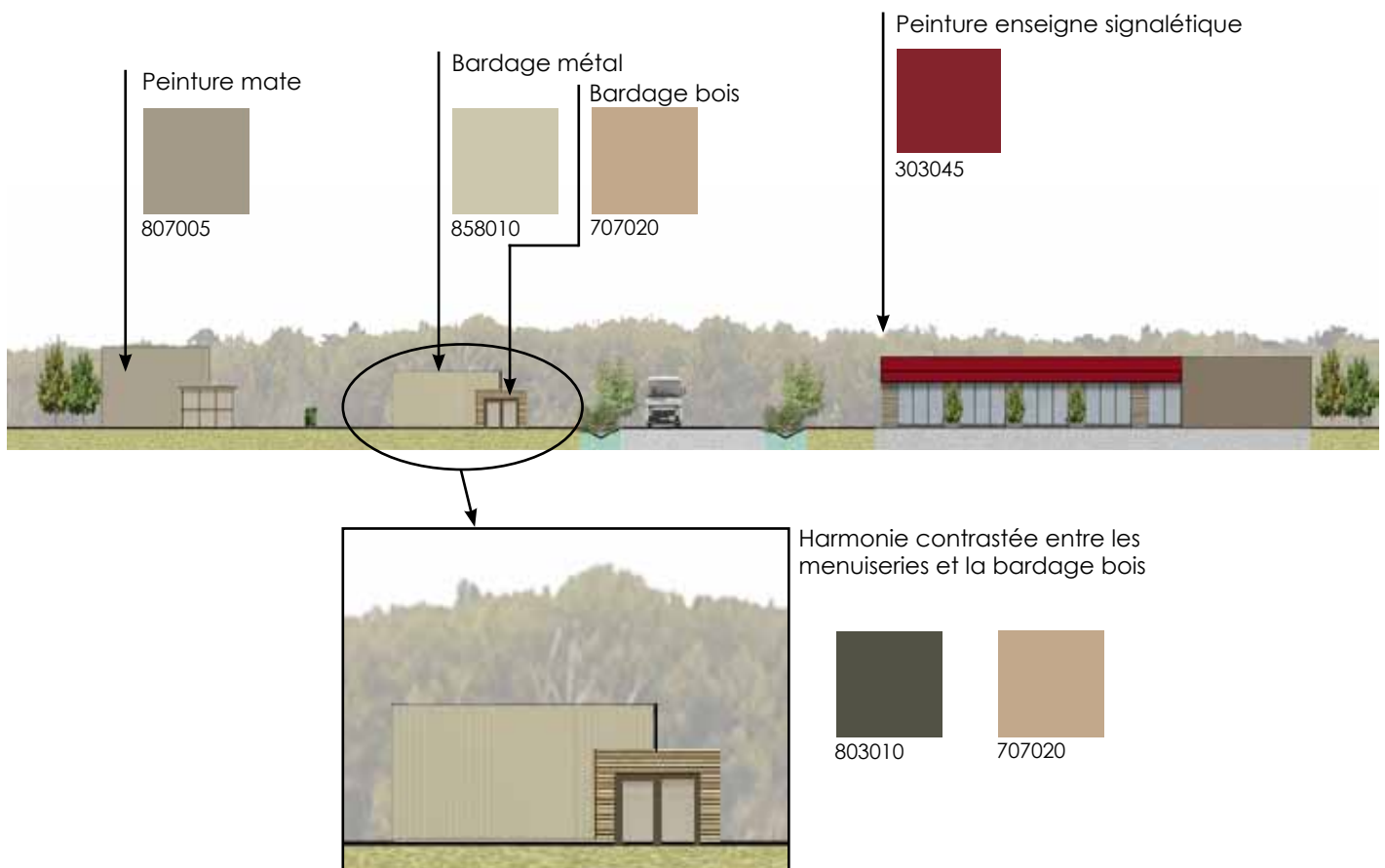
Une attention particulière doit être apportée aux moyens d'intégrer les nouveaux bâtiments par des aménagements réalisés en amont et par le choix des couleurs.

D'autre part, il est important pour les bâtiments d'activité de minimiser l'impact disgracieux de la signalétique et des enseignes commerciales en général.



Proposition de coloration

Créer une harmonie générale en contraste doux pour l'ensemble des façades.



Projets réalisés

Exemples de réalisations dans le Parc naturel régional du Gâtinais français



Logements groupés à Boissise-le-Roi



À Courances, intégration de maisons individuelles dans un tissu rural ancien



Ateliers techniques à Milly-la-Forêt



Ateliers pour artisans à Prunay-sur-Essonne

Exemples de réalisations hors Parc



Une habitation à Stuttgart




Un centre de diagnostic équin dans le Calvados



Une bergerie dans le Vaucluse

F Des outils à dispositions des élus

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE



C'est le document de référence sur la base duquel tout projet de construction sera instruit. Il est donc crucial que le PLU intègre correctement l'enjeu de l'intégration des nouvelles constructions.

Il peut pour cela comporter des règles ou recommandations quant aux formes, volumes, et couleurs des constructions.

Le PLU est constitué de différentes pièces :

- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, véritable colonne vertébrale du PLU, peut affirmer une vigilance particulière à avoir sur l'intégration de nouveaux bâtiments dans certains secteurs de la commune, notamment en raison de la qualité des paysages bâtis ou naturels ;
- les **orientations d'aménagement** sont facultatives mais parfois très utiles pour encadrer et fixer des intentions d'aménagement pour les secteurs à enjeux (nouvelles zones à urbaniser par exemple). Lorsqu'elles existent, elles sont opposables aux permis de construire. Elles peuvent par exemple imposer des principes d'alignement, de plantation... ;
- le **document graphique (zonage)** détermine l'occupation des sols des différentes parties de la commune (urbaines, naturelles, agricoles, à urbaniser).



Le PLU offre de nombreuses possibilités aux communes, par exemple :

pour limiter les constructions agricoles isolées qui s'intégreraient mal au paysage, le zonage peut affirmer la qualité paysagère de certains secteurs agricoles et les inscrire en zone naturelle. Des éléments de patrimoine bâti (murs en pierre, lavoirs...) ou paysagers (arbres remarquables, alignements de fruitiers, cônes de vue...) peuvent être repérés et soumis à déclaration pour toute modification de leur aspect (article L-123-1-7 du code de l'urbanisme). Ces éléments peuvent participer à la composition d'un projet et peuvent faciliter son intégration. L'utilisation de cet article permet également de sensibiliser le propriétaire et de lui faire prendre conscience de l'importance de son mur ou de son arbre au sein du paysage de la commune.

- le **règlement** détermine les règles de constructibilité d'un terrain. Les communes peuvent utiliser tout ou partie des 14 articles qui le composent pour assurer la qualité des constructions et leur bonne intégration. Certains principes énoncés dans ce guide peuvent y figurer ;

Par exemple :

Pour **affirmer le rapport au mitoyen**, les articles 6 et 7 du PLU (implantations par rapport aux limites) peuvent imposer l'implantation à l'alignement ou en limite séparative.

Pour **préserver le gabarit moyen et la cohérence des hauteurs à l'échelle d'une rue**, l'article 10 (hauteur maximum) du PLU peut fixer un gabarit ou une hauteur maximale.

Pour **assurer une composition architecturale cohérente**, l'article 11 (aspect extérieur) peut traduire le rapport entre la composition des façades et celle des toitures ou indiquer des couleurs à respecter. Il peut également **encadrer l'intégration des panneaux solaires** en donnant des règles concernant la position au sein de la couverture et l'aspect de ces éléments techniques.

Notons qu'en application de la loi du 12 juillet 2010 (Grenelle II), il est désormais impossible de s'opposer à l'installation de « dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable » sauf si le projet se situe en secteur protégé (site classé ou inscrit, périmètre de monument historique...) ou si la commune a préalablement délimité un ou des périmètres nécessitant une protection du patrimoine particulière par délibération et après avis de l'ABF.

Pour **accompagner l'intégration des bâtiments par un filtre végétal**, l'article 13 (espaces libres et plantations) peut fixer des règles de plantation sur les espaces libres, comme les aires de stationnement ou de stockage ;

Nota : Pour illustrer et faciliter la compréhension d'une règle du PLU, le règlement peut intégrer au sein des différents articles (ou dans les annexes) des schémas explicatifs plus compréhensibles par le grand public ;

- enfin, la commune a la possibilité de mettre en place une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)**, futures Aires de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour les secteurs bâtis de la commune présentant des enjeux patrimoniaux majeurs.

En complément des documents d'urbanisme, d'autres moyens peuvent être utilisés, notamment pour accompagner et sensibiliser les porteurs de projet :

- les documents d'accompagnement et de sensibilisation ;
- la rédaction de cahiers de préconisations spécifiques à un quartier ou à une opération d'aménagement ;
- dans le cas d'un lotissement, la rédaction de cahiers de cession de lot ou d'un règlement reprenant des recommandations issues de ce guide ;
- la mise en place de missions d'architectes conseils permettant d'accompagner les pétitionnaires dans la démarche de projet (au niveau de la commune, d'une ZAC) ;
- l'insertion d'extraits du présent guide ainsi que l'étude des colorations du bâti sur le territoire dans les bulletins municipaux et sites internet.

G Des outils à dispositions des habitants

PORTEURS DE PROJET : LES DÉMARCHES

Pour tout type de construction, (habitat, bâtiment agricole ou d'activité), il est nécessaire de réaliser certaines démarches préalables afin de réaliser au mieux le projet.

1 Définir le projet.

Élaborer un programme fixant les besoins réels de la future construction, les perspectives d'évolution ainsi que les contraintes sanitaires et de sécurité s'il s'agit d'un bâtiment agricole ou d'activité.

Ce programme vous permettra de réaliser un premier estimatif en termes de dimension et de coûts des travaux.

2 Prendre connaissance des contraintes réglementaires.

Aller en mairie pour :

- retirer le règlement d'urbanisme de la commune (POS, PLU ou carte communale),
- demander s'il existe des contraintes, des servitudes ou des risques particuliers sur la commune (ZPPAUP, nécessite de permis de démolir, zones inondables, conduites diverses, zonage d'assainissement...).

3 Choisir un site compatible avec le projet, les différentes contraintes réglementaires et sa capacité à intégrer une nouvelle construction ou une extension de bâti existant.

Observer le contexte et identifier les potentiels d'intégration existants sur le ou les sites identifiés (relief, bâtiments, murs, végétation, fonds de scène...).

4 Élaborer le permis de construire.

Une fois toutes les réglementations et recommandations connues, vous pouvez traduire le projet en passant à l'étape de la conception architecturale.

Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme], son impact visuel ainsi que le traitement des accès, des abords et clôtures est demandé.

5 Réaliser les travaux de bâtiments et des abords conformément aux permis de construire déposé en mairie.

S'ENTOURER DE PROFESSIONNELS

Pour la définition de votre projet architectural et paysager, vous pouvez vous faire aider :

- par les Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement,
- par les services de l'État : la Direction Départementale des Territoires et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (pour les secteurs protégés au titre des monuments historiques),
- par le Parc naturel régional du Gâtinais français. Un architecte conseil est présent à la maison du Parc (voir adresses utiles) du lundi au jeudi de 9h à 18h et le vendredi de 9h à 17h (sur rendez vous).

Pour traduire vos besoins en bâtiments et faire réaliser le projet, vous pouvez vous faire aider :

- par un architecte. Il tiendra compte du coût du projet, des financements et aides possibles, du respect des réglementations, du choix des matériaux et des couleurs.

Recours à l'architecte

Le recours à un architecte (ou un agréé en architecture) n'est pas obligatoire si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 170 m² ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette, cumulée à la surface existante, n'excède pas 170 m² ;
- une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas 800 m² ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas 2 000 m².

En-dehors des cas décrits ci-dessus, vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction et pour présenter votre demande de permis de construire.





CONTACTS UTILES

Direction Départementale de Territoires (DDT) de l'Essonne

Cité administrative
Boulevard de France
91012 Évry cedex
Tél. : 01 60 76 32 00

Direction Départementale de Territoires (DDT) de Seine-et-Marne

288 rue Georges Clémenceau
ZI de Vaux-le-Pénil
77005 Melun cedex
Tél. : 01 60 56 71 71

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Essonne

1 boulevard de l'Écoute s'il pleut
91035 Évry
Tél. : 01 60 79 35 44
Fax : 01 60 78 45 81
caue91@caue91.asso.fr

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Seine-et-Marne

27 rue du Marché
77120 Coulommiers
Tél. : 01 64 03 30 62
Fax : 01 64 03 61 78
caue77@wanadoo.fr

Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France

2, avenue Jeanne d'Arc
BP 111
78153 Le Chesnay
Tél. : 01 39 23 42 00

Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne

418 rue Aristide Briand
77350 Le Mée-sur-Seine
Tél. : 01 64 39 62 52

Une autre vie s'invente ici

Maison du Parc

52 route de Corbeil
91590 Baulne
Tél. : 01 67 98 73 93
Fax : 01 64 98 71 90
info@parc-gatinais-francais.fr
www.parc-gatinais-francais.fr



Parc
naturel
régional
du Gâtinais français