



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Dossier arrêté en Conseil municipal le 28 juillet 2017

Dossier mis à l'enquête publique du 26 mai 2018 au 26 juin 2018

Dossier approuvé en Conseil municipal le :

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET UX	8
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	30
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	38
GLOSSAIRE	47

AVANT-PROPOS

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS).

Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n°2006-868 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.
- ...

Article L151-8 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015
Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R*123-1 ancien et suivant du Code de l'urbanisme.

Champs d'application du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de COURANCES.

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

- 1- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R111-1 ancien et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2- S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
- 3- En application de l'article R*123-10-1 ancien du Code de l'urbanisme, dans le cas :
 - a. soit d'un lotissement,
 - b. soit 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 ;

sauf indication contraire, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser.

- 4- Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R*421-23 h) du Code de l'urbanisme).
- 5- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R*421-28 e) du Code de l'urbanisme).
- 6- La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime doit être prise en considération.
- 7- Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.
- 8- En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France, service régional de l'archéologie - 47, rue Le Peletier - 75009 Paris.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

- 9- En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.
- 10- Toute demande de permis de construire, permis et demande d'aménager, certificat d'urbanisme, demande de servitude, déclaration préalable et demande de renseignements située dans les zones immédiates, rapprochées et éloignées des aqueducs Vanne et Loing doivent être adresser à Eau de Paris, Agence Loing, 1 bis route de Moret-Sorques, 77690 Montigny-sur-Loing.

Division du territoire en zones

ZONE U

Article R*123-5 ancien du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont vouées à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que celles d'hébergement hôtelier, de commerces, d'artisanat, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes avec ou sans changement de destination, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions et les annexes qui les accompagnent, dans le respect du paysage urbain environnant.

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

Deux zones U sont identifiées :

1. La zone **U** est vouée aux parties à vocation mixte, essentiellement affectée à l'habitation et aux annexes associées, ainsi qu'à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour les parties récentes, les constructions sont en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voire de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible.

Les possibilités d'extension des constructions existantes, l'édification de constructions annexes et la densification des terrains peu ou pas bâtis doit être possible.

2. La zone **Ux** correspond à l'évolution de la ferme rue de la Grange Rouge. Elle est vouée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques, à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

ZONE 1AU

Article R*123-6 ancien du Code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) et le Règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Une zone AU est identifiée :

1. La zone **1AU** est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

ZONE A

Article R*123-7 ancien du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Trois zones A sont identifiées :

1. La zone **A** est vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. La zone **Ac** est vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole de type maraichages/potagères et celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. La zone **Ap**, zone à protéger, où seules les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

ZONE N

Article R*123-8 ancien du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Une zone N est identifiée :

1. La zone **N** à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et uniquement destinée à accueillir les constructions et installations destinée aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

Le règlement du plan local d'urbanisme couvre également :

- les espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- les bâtiments désignés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme pour un changement de destination ;
- les secteurs délimités en application de l'article L151-15 dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements ;
- les éléments à conserver, à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- les éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce règlement :

- peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).

Chaque chapitre décrivant chaque zone comporte un corps de règles constitué de seize articles :

- Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3. Conditions de Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
- Article 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, gaz et d'assainissement
- **Article 5. Superficie minimale des terrains constructibles - Article non réglementable (loi ALUR).**
- Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9. Emprise au sol des constructions
- Article 10. Hauteur maximale des constructions
- Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- **Article 14. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Article non réglementable (loi ALUR).**
- Article 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET UX

Caractère et vocation de la zone

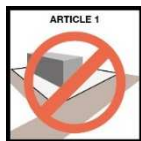
La zone **U** est vouée aux parties à vocation mixte, essentiellement affectée à l'habitation et aux annexes associées, ainsi qu'à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour les parties récentes, les constructions sont en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voire de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible.

Les possibilités d'extension des constructions existantes, l'édification de constructions annexes et la densification des terrains peu ou pas bâtis doit être possible.

La zone **Ux** correspond à l'évolution de la ferme rue de la Grange Rouge. Elle est vouée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques, à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.



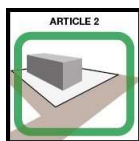
Article U1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones :

1. Les alignements de garages (aire de stationnement bâtie) de plus de 2 unités de long.
2. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
3. Les activités de loisirs engendrant des nuisances sonores et visuelles.
4. Les dépôts et stockages de toute nature, exceptés de bois de chauffage en quantité limitée et à l'usage personnel.
5. Les mâts et pylônes d'une hauteur supérieure à 6 mètres, compté verticalement du terrain naturel au point le plus haut.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

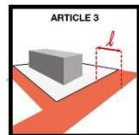
Dans la zone U :

7. Les constructions destinées à l'industrie.
8. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
9. Le changement de destination des commerces.



Article U2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation identifiée au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
3. Les constructions et installations destinées aux activités économiques sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques et nuisances soient limités aux unités foncières sur lesquelles elles sont implantées.
5. Le stationnement isolé de caravane, de camping-car, de bateau et autres équipements de loisirs personnels est autorisé à condition qu'ils soient dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.
6. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.



Article U3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

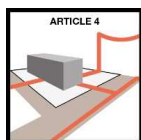
Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux règles minimales de défense contre l'incendie.

Accès

3. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
4. Les accès sur les chemins ruraux/communaux sont interdits.
5. La largeur minimale des accès automobiles est de 3,50 mètres. En cas de division d'une unité foncière en propriété ou en jouissance, chaque unité foncière nouvellement créée doit disposer de son propre accès automobile d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

6. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ainsi, par exemple, lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.



Article U4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions des règlements des organismes compétents.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution. Si la pression du réseau public de distribution n'est pas adaptée, les dispositifs seront mis en œuvre (surpresseur, réservoir...) sous la responsabilité et à la charge des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

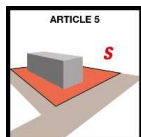
8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.
11. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
12. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

Eaux pluviales

13. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées.
14. La création d'un puisard est exigée par unité foncière.
15. Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales enterré d'une contenance minimale de 1000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).
16. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
17. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
18. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
19. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

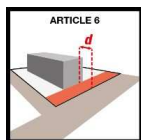
Electricité & Gaz

20. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.



Article U5 : La superficie minimale des terrains constructibles

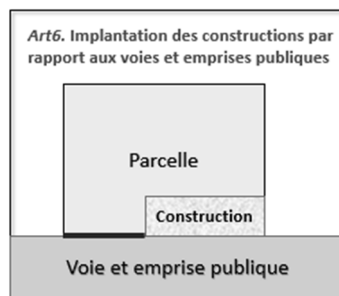
Sans objet.



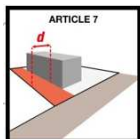
Article U6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul : le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

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



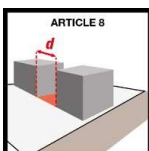
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 5 mètres.



Article U7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul : le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Lorsque l'unité foncière sur laquelle doit être implantées la construction présente un alignement d'une longueur inférieure à 15 mètres, la construction doit être implantée :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives joignant l'alignement de la voie ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives.
2. Lorsque l'unité foncière sur laquelle doit être implantées la construction présente un alignement d'une longueur supérieure ou égale à 15 mètres, la construction doit être implantée soit :
 - en limites séparatives ;
 - avec un recul minimum de 2,50 mètres, si la façade ou le pignon intéressé de la construction est aveugle ou comporte des châssis fixes translucides ;
 - avec un recul minimum de 4 mètres dans les autres cas.

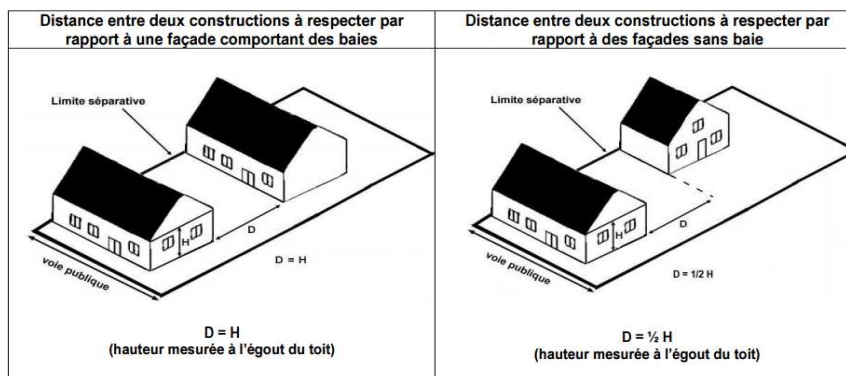


Article U8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

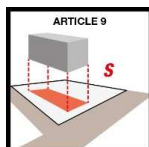
Méthode de calcul : le recul doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel à l'égout de toit.

1. La construction de plusieurs bâtiments d'habitation sur une même unité foncière est autorisée à condition que le recul entre les bâtiments d'habitation soit au moins égale à :
 - la moitié de la hauteur de la façade la plus haute des dits bâtiments, si aucune des façades concernées ne comporte des ouvertures baie ;
 - la hauteur de la façade la plus haute des dits bâtiments, dans les autres cas.



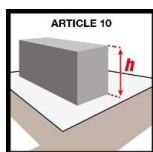
2. Dans le cas d'une construction existante implantée à l'alignement et n'occupant pas la totalité de la longueur sur rue, la nouvelle construction peut s'implanter de manière contigüe à la construction existante dans le cas où son implantation se fait à l'alignement.
3. Il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments principaux et les bâtiments annexes.



Article U9 : L'emprise au sol des constructions

Méthode de calcul : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.
2. L'emprise au sol peut être portée à 60 % dans le cas d'implantation de constructions destinées aux activités économique.



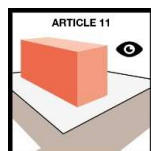
Article U10 : La hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul : la hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale des constructions principales avec toiture à pans est de 9 mètres.
2. La hauteur maximale des constructions principales avec autre toiture est de 3 mètres.
3. La hauteur maximale des annexes avec toiture à 1 ou plusieurs pans et adossées à un mur (de limite séparative et/ou de la construction principale) doit être inférieure à la hauteur du mur, sans pouvoir être supérieure à 4 mètres.

4. La hauteur maximale des annexes avec toiture autre et adossées à un mur (de limite séparative et/ou de la construction principale) doit être inférieure à la hauteur du mur, sans pouvoir être supérieure à 2,5 mètres.
5. La hauteur maximale des annexes non adossées à un mur est de :
 - 4 mètres en cas de toiture à deux pans ;
 - 2,5 mètres dans les autres cas.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.



Article U11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les nouvelles constructions et l'aménagement de leurs abords doivent suivre les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture, enseigne...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

Toitures

3. Les toitures des constructions principales, hors extensions et annexes, doivent être composées d'une toiture plate ou de deux pans minimums, avec une pente comprise entre 37° et 45°.
4. Les toitures des extensions et annexes accolées, hors vérandas, peuvent avoir une pente inférieure à 45°. Les toitures plates doivent être dissimulées par un bandeau/acrotère.
5. Les débords de toitures par rapport au nu extérieur des murs de la construction ne doivent pas excéder 35 centimètres en façades et 5 centimètres en pignon.
6. En cas de restauration/reconstruction, les couvertures des toitures des constructions existantes doivent être réalisées en tuiles plates ou maintenues/reconstruites à l'identique dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.
7. En cas de construction neuve, les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles plates, en terre cuite et présenter un nombre minimal de 68 unités au mètre carré. Les autres éléments de couverture sont interdits.

8. Les couleurs des couvertures des toitures doivent être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour et doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
9. Les panneaux solaires (voir guide du PNR) :
 - doivent être soit regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possibles et sur la totalité de la largeur de la toiture ;
 - doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.L'implantation des panneaux solaires sur les annexes est à privilégier.

Façades et clôtures

10. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement et les ferronneries anciennes doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et clôture).
11. En cas de rénovation, les couleurs des murs existants constitués d'autres matériaux doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
12. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et clôture).
13. Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement (construction et clôture).
14. Les enduits doivent présenter une finition lissée, grattée fin ou talochée.
15. Les bardages et revêtements bois doivent présenter un ton mat et respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement (construction et clôture).
16. Les bardages et revêtement ne doivent pas présenter un aspect synthétique.
17. Les bardages métalliques sont interdits.
18. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, être en harmonie avec la construction principale et celles des unités foncières riveraines.
19. Les clôtures doivent être rampantes, à hauteur constante par rapport au terrain naturel. Elles ne doivent pas former d'escalier.
20. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
21. Les clôtures à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent être constituées :
 - soit d'un mur maçonné plein, d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 mètres ;
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre surmonté d'un système à claire-voie ou de barreaudage dont la hauteur totale sera comprise entre 1,80 et 2,00 mètres.
22. La hauteur maximale des clôtures autres que celles à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation est de 2 mètres.
23. Les brise-vues synthétiques sont interdits.
24. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.
25. Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N doivent être composées de haies. Cependant, les clôtures déjà existantes peuvent être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique, piquets de bois type ganivelles).

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation automobile peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures et volets

26. Les ouvertures en façade et en toitures doivent être alignées.
27. L'éclairage des combles pourra être assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont les types autorisés sont indiqués au chapitre GLOSSAIRE, article Lucarnes - formes autorisées, page 51, soit par des châssis de toit.
28. Les châssis de toit doivent être non visibles du domaine public et limité à trois unités par pan de toiture. Ils doivent être incorporés par une pose de type encastrée et aligné horizontalement.
29. Les ouvertures en toiture doivent être implantées de façon à ne pas créer de vis-à-vis.
30. Les ouvertures visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges.
31. Les couleurs des ouvertures doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
32. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être implantés en débord par rapport au nu extérieur des façades.

Vérandas

33. Les vérandas ne doivent pas être visibles du domaine public.
34. La hauteur maximale du soubassement enduit des vérandas est de 1,00 mètre.
35. Les verres doivent être incolores et transparents.

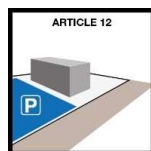
Verrières

36. Les verrières doivent présenter des travées régulières et utiliser des matériaux de même couleur que les autres ouvrants.

Divers

37. Les antennes paraboliques, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles du domaine public. Leur positionnement et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.
38. Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.



Article U12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

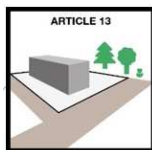
Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

4. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement ;
 - inférieures à 1 place de stationnement par chambres des bâtiments destinés à l'hébergement hôtelier ;
 - supérieure à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.
6. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
 - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos

7. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadencés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
8. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.



Article U13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans toutes les zones :

1. Les thuyas et les bambous sont interdits pour les haies séparatives.
2. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence équivalente, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

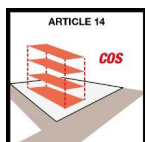
Une liste d'essences végétales préconisées est décrite dans les annexes au présent règlement.

Dans la zone U :

3. Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 25 % de l'unité foncière.
4. Les espaces non imperméabilisés, y compris les espaces de pleine terre, doivent occuper une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
5. Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par tranche de 200 mètres carrés d'espace vert. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

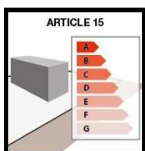
Dans la zone Ux :

6. Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 10 % de l'unité foncière.
7. Les espaces non imperméabilisés, y compris les espaces de pleine terre, doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.



Article U14 : Le coefficient d'occupation du sol

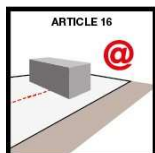
Sans objet.



Article U15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.



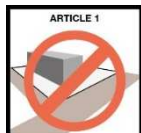
Article U16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

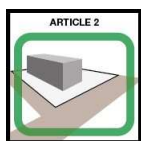
Caractère et vocation de la zone

La zone **1AU** est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.



Article 1AU1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

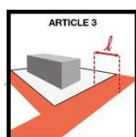
1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
2. Les constructions destinées aux bureaux.
3. Les constructions destinées au commerce.
4. Les constructions destinées à l'artisanat.
5. Les constructions destinées à l'industrie.
6. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestières.
7. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
8. Les alignements de garages (aire de stationnement bâtie) de plus de 2 unités de long.
9. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
10. Les activités de loisirs engendrant des nuisances sonores et visuelles.
11. Les dépôts et stockages de toute nature, exceptés de bois de chauffage en quantité limitée et à l'usage personnel.
12. Les mâts et pylônes d'une hauteur supérieure à 6 mètres, compté verticalement du terrain naturel au point le plus haut.
13. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.



Article 1AU2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation identifiée au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. Le stationnement isolé de caravane, de camping-car, de bateau et autres équipements de loisirs personnels est autorisé à condition qu'ils soient dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

3. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements :
 - pour l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 :
 - 50 % du programme de logements doit être affecté aux logements locatifs ;
 - 100 % du programme de logements doit être affecté aux logements individuels groupés et/ou collectifs.
 - pour l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 :
 - 100 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation d'un éco-quartier.



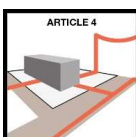
Article 1AU3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux règles minimales de défense contre l'incendie.

Accès

3. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
4. Les accès sur les chemins ruraux/communaux sont interdits.
5. La largeur minimale des accès automobiles est de 3,50 mètres. En cas de division d'une unité foncière en propriété ou en jouissance, chaque unité foncière nouvellement créée doit disposer de son propre accès automobile d'une largeur minimale de 3,50 mètres.
6. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ainsi, par exemple, lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.



Article 1AU4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions des règlements des organismes compétents.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution. Si la pression du réseau public de distribution n'est pas adaptée, les dispositifs seront mis en œuvre (surpresseur, réservoir...) sous la responsabilité et à la charge des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.
11. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
12. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

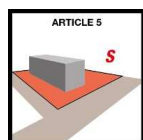
Eaux pluviales

13. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées.
14. La création d'un puisard est exigée par unité foncière.
15. Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales enterré d'une contenance minimale de 1000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

16. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
17. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
18. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
19. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

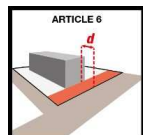
Electricité & Gaz

20. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.



Article 1AU5 : La superficie minimale des terrains constructibles

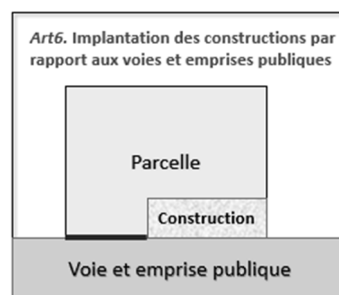
Sans objet.

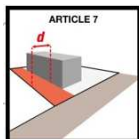


Article 1AU6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul : le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché

1. L'implantation des nouvelles constructions prendra en compte l'ordonnancement des façades voisines, notamment l'orientation générale des faîtages : implantation pignons ou façades sur rue.
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 5 mètres.

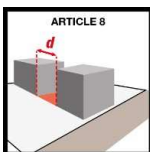




Article 1AU7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

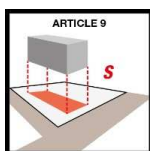
Méthode de calcul : le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Lorsque l'unité foncière sur laquelle doit être implantées la construction présente un alignement d'une longueur inférieure à 20 mètres, la construction doit être implantée :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives joignant l'alignement de la voie ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives.
2. Lorsque l'unité foncière sur laquelle doit être implantées la construction présente un alignement d'une longueur supérieure ou égale à 20 mètres, la construction doit être implantée soit :
 - en limites séparatives ;
 - avec un recul minimum de 2,50 mètres, si la façade ou le pignon intéressé de la construction est aveugle ou comporte des châssis fixes translucides ;
 - avec un recul minimum de 4 mètres dans les autres cas.



Article 1AU8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

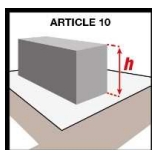
Il n'est pas fixé de règle.



Article 1AU9 : L'emprise au sol des constructions

Méthode de calcul : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

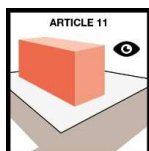


Article 1AU10 : La hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul : la hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale des constructions avec toiture à pans, hors annexes, est de 9 mètres.
2. La hauteur maximale des constructions avec autre toiture, hors annexes, est de 3 mètres.
3. La hauteur maximale des annexes avec toiture à 1 ou plusieurs pans et adossées à un mur (de limite séparative et/ou de la construction principale) doit être inférieure à la hauteur du mur, sans pouvoir être supérieure à 4 mètres.
4. La hauteur maximale des annexes avec toiture autre et adossées à un mur (de limite séparative et/ou de la construction principale) doit être inférieure à la hauteur du mur, sans pouvoir être supérieure à 2,5 mètres.
5. La hauteur maximale des annexes non adossées à un mur est de :
 - 4 mètres en cas de toiture à deux pans ;
 - 2,5 mètres dans les autres cas.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.



Article 1AU11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les nouvelles constructions et l'aménagement de leurs abords doivent suivre les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

2. Les toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent être composées d'une toiture plate ou de deux pans minimums, avec une pente entre 37° et 45°.
3. Les toitures des extensions et annexes accolées, hors vérandas, peuvent avoir une pente inférieure à 45° et être plates à condition qu'elles soient dissimulées par un bandeau/acrotère.
4. Les débords de toitures par rapport au nu extérieur des murs de la construction ne doivent pas excéder 35 centimètres en façades et 5 centimètres en pignon.
5. Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles plates, en terre cuite et présenter un nombre minimal de 68 unités au mètre carré. Les autres éléments de couverture sont interdits.
6. Les couleurs des couvertures des toitures doivent être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour et doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
7. Les panneaux solaires :
 - doivent être soit regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possibles et sur la totalité de la largeur de la toiture.
 - doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.L'implantation des panneaux solaires sur les annexes est à privilégier.

Façades et clôtures

8. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement et les ferronneries anciennes doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et clôture).
9. En cas de rénovation, les murs existants constitués d'autres matériaux doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
10. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et clôture).
11. Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement (construction et clôture).
12. Les enduits doivent présenter une finition lissée, grattée fin ou talochée.
13. Les bardages et revêtements bois doivent présenter un ton mat et respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement (construction et clôture).
14. Les bardages et revêtement ne doivent pas présenter un aspect synthétique.
15. Les bardages métalliques sont interdits.
16. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, être en harmonie avec la construction principale et celles des unités foncières riveraines.
17. Les clôtures doivent être rampantes, à hauteur constante par rapport au terrain naturel. Elles ne doivent pas former d'escalier.
18. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
19. En l'absence de règlement de lotissement contraire, Les clôtures à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent être constituées :
 - soit d'un mur maçonné plein, d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 mètres ;
 - soit d'un mur bahut haut de 80 cm surmonté d'un système à claire-voie ou de barreaudage dont la hauteur totale sera comprise entre 1,80 et 2,00 mètres.

20. La hauteur maximale des clôtures autres que celles à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation est de 2 mètres.
21. Les brise-vues synthétiques sont interdits.
22. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.
23. Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N doivent être composées de haies. Cependant, les clôtures déjà existantes peuvent, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique, piquets de bois type ganivelles).

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation automobile peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures et volets

24. Les ouvertures en façade et en toitures doivent être alignées.
25. L'éclairage des combles pourra être assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont les types autorisés sont indiqués au chapitre GLOSSAIRE, article Lucarnes - formes autorisées, page 51, soit par des châssis de toit.
26. Les châssis de toit doivent être non visibles du domaine public et limité à trois unités par pan de toiture. Ils doivent être incorporés par une pose de type encastrée et aligné horizontalement.
27. Les ouvertures en toiture doivent être implantées de façon à ne pas créer de vis-à-vis.
28. Les ouvertures visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges.
29. Les couleurs des ouvertures doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
30. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être implantés en débord par rapport au nu extérieur des façades.

Vérandas

31. Les vérandas ne doivent pas être visibles du domaine public.
32. La hauteur maximale du soubassement enduit des vérandas est de 1,00 mètre.
33. Les verres doivent être incolores et transparents.

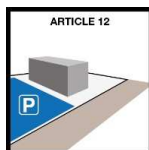
Verrières

34. Les verrières doivent présenter des travées régulières et utiliser des matériaux de même couleur que les autres ouvrants.

Divers

35. Les antennes paraboliques, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles du domaine public. Leur positionnement et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.
36. Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.



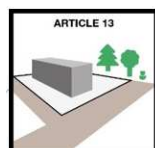
Article 1AU12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
 dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement.

Pour les vélos

6. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
7. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

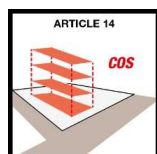


Article 1AU13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière.
2. Les espaces non imperméabilisés, y compris les espaces de pleine terre, doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
3. Les thuyas et les bambous sont interdits pour les haies séparatives.

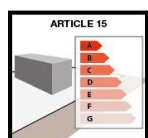
4. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Une liste d'essences végétales préconisées est décrite dans les annexes au présent règlement.



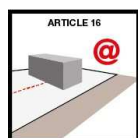
Article 1AU14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Article 1AU15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.



Article 1AU16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

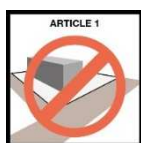
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractères et vocations des zones

La zone **A** est vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone **Ac** est vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole de type maraichages/potagères et celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone **Ap**, zone à protéger, où seules les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.



Article A1 : *Les occupations et utilisations du sol interdites*

Dans toutes les zones :

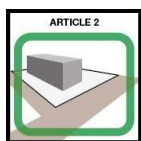
1. Dans la lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiée au plan de zonage, les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et les aménagements et installations n'assurant pas la vocation multifonctionnelle de la forêt (production forestière, accueil du public, missions écologiques et paysagères) sont interdites.

Dans les zones A et Ac :

2. Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

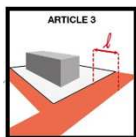
Dans la zone Ap :

3. Les constructions et installations non mentionnées à l'article A2 sont interdites.



Article A2 : *Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



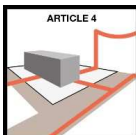
Article A3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux règles minimales de défense contre l'incendie.

Accès

3. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
4. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Article A4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions des règlements des organismes compétents.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution. Si la pression du réseau public de distribution n'est pas adaptée, les dispositifs seront mis en œuvre (surpresseur, réservoir...) sous la responsabilité et à la charge des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

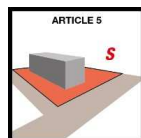
8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

11. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées.
12. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
13. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
14. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

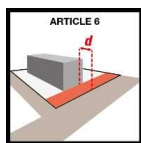
Electricité et Gaz

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.



Article A5 : La superficie minimale des terrains constructibles

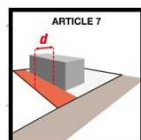
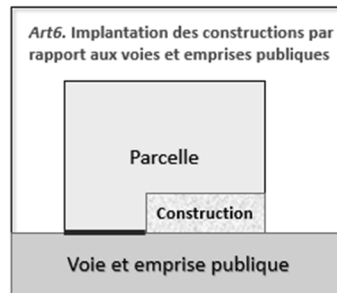
Sans objet.



Article A6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul : le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

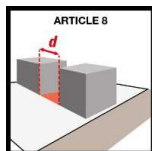
1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.



Article A7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

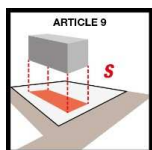
Méthode de calcul : le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.



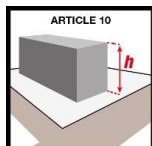
Article A8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.



Article A9 : L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.



Article A10 : La hauteur maximale des constructions

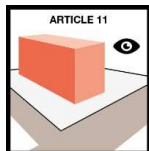
Méthode de calcul : la hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (faîçage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans la zone A :

1. La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est de 12 mètres.

Dans la zone Ac :

2. La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est de 7 mètres.


Article A11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions d'habitations :

2. Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article U11.

Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole :
Toitures

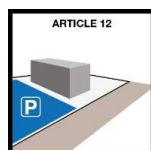
3. Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur du bardage métallique.
4. L'emploi de bardeaux d'asphalte et de tôles galvanisées est interdit.
5. Les couleurs des couvertures des toitures doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
6. Les panneaux solaires (voir guide du PNR) :
 - doivent être soit regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possibles et sur la totalité de la largeur de la toiture ;
 - doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.
 L'implantation des panneaux solaires sur les annexes est à privilégier.

Façades et clôtures

7. Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur de la couverture métallique.
8. Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.

9. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et clôture).
10. Les couleurs des enduits et bardages doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement (construction et clôture), les tons très vifs sont, de plus, interdit.
11. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation automobile pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.



Article A12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

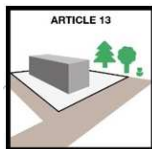
Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
 dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.
6. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures à 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos

7. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

- Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures, pour les constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.



Article A13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono-spécifique. Les thuyas et les bambous sont interdits.
- Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence équivalente, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- Les aménagements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage conformément aux schémas suivants :

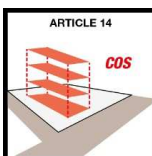


Oui

Non

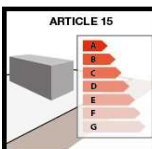
Non

Une liste d'essences végétales préconisées est décrite dans les Annexes au présent règlement.



Article A14 : Le coefficient d'occupation du sol

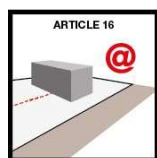
Sans objet.



Article A15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
4. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides identifiées au règlement graphique sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
5. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.



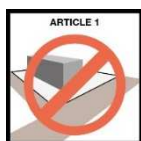
Article A16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions d'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

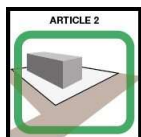
Caractères et vocations des zones

La zone **N** à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et uniquement destinée à accueillir les constructions et installations destinée aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.



Article N1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

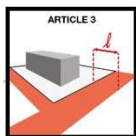
1. Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation forestière ou non mentionnées à l'article N2 sont interdites.
2. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.
3. Les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique des cours d'eau sont interdites.



Article N2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - à des aménagements paysagers légers,
 - à des aménagements hydrauliques,
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce
 - à l'aménagement d'espaces publics,
 - à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

4. Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
5. Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation, de l'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce et de l'artisanat dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



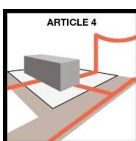
Article N3 : *Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux règles minimales de défense contre l'incendie.

Accès

3. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
4. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Article N4 : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

1. Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions des règlements des organismes compétents.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution. Si la pression du réseau public de distribution n'est pas adaptée, les dispositifs seront mis en œuvre (surpresseur, réservoir...) sous la responsabilité et à la charge des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

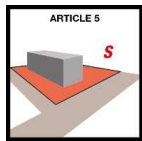
8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

11. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées.
12. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
13. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
14. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

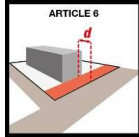
Electricité et Gaz

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

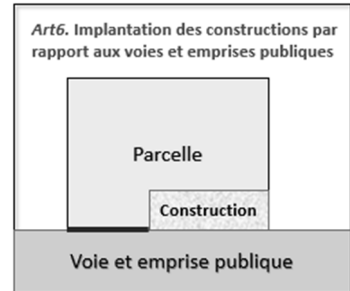


Article N5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

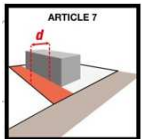


Article N6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Méthode de calcul : le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

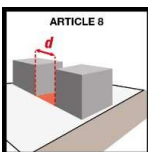
1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.



Article N7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul : le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

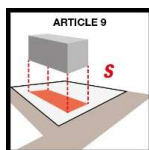
1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.



Article N8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Méthode de calcul : le recul doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

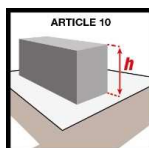
1. Les annexes des bâtiments d'habitation existants doivent être implantées avec un recul maximum de 15 mètres.



Article N9 : L'emprise au sol des constructions

Méthode de calcul : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

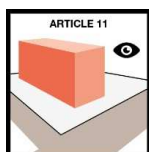
1. L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 20 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
2. L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 20 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.



Article N10 : La hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul : la hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale des extensions et annexes accolées des constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder la hauteur des dites constructions d'habitation.
2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 4 mètres.



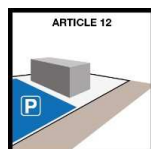
Article N11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article U11.
3. Les extensions des constructions d'habitation existantes doivent être réalisées :
 - soit dans le même style que ladite construction d'habitation (couleur des enduits, toitures...) ;
 - soit conformément aux dispositions de l'article U11 concernant les toitures, façades, ouvertures et divers.
4. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, être en harmonie avec la construction principale.
5. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, notamment en cas d'inondation.
6. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.
7. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
8. Les portails d'accès automobile doivent être conçus de manière à permettre le stationnement temporaire d'une voiture en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile, durant les phases d'ouverture et de fermeture des dits portails.



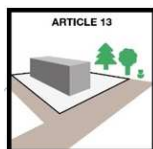
Article N12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
 dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement ;
 - supérieure à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.

Pour les vélos

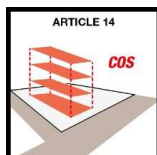
6. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadencés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
7. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.



Article N13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

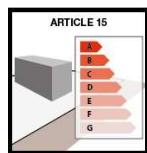
1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono-spécifique. Les thuyas et les bambous sont interdits.
2. Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence équivalente, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
3. Les aménagements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Une liste d'essences végétales préconisées est décrite dans les Annexes au présent règlement.



Article N14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

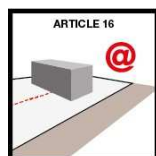


Article N15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
4. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides identifiées au règlement graphique sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
5. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.
6. Les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régional.

7. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
- l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - l'inefficacité de l'auto curage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Ces opérations ne peuvent intervenir qu'après la réalisation d'un diagnostic de l'état initial du milieu et d'un bilan sédimentaire, étude des causes de l'envasement et des solutions alternatives, et doivent être accompagnées de mesures compensatoires.



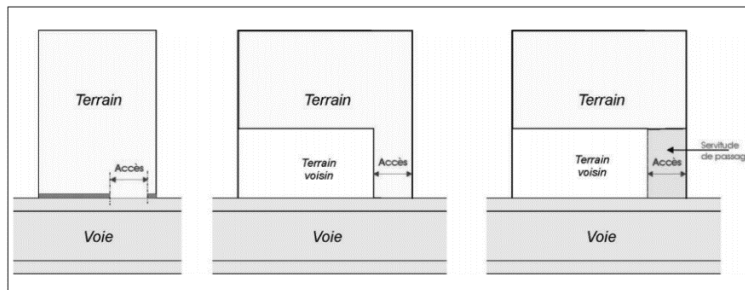
Article N16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

GLOSSAIRE

ACCÈS

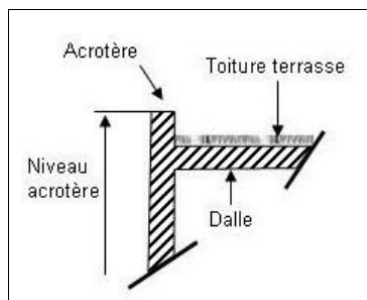
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.



ANNEXES

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales. Elles ne doivent pas être affectées à l'habitation ou à l'activité, comme, par exemple, les garages, les abris de jardin, les remises à bois... Elles peuvent être contigües ou non à la construction principale.

ACROTÈRE

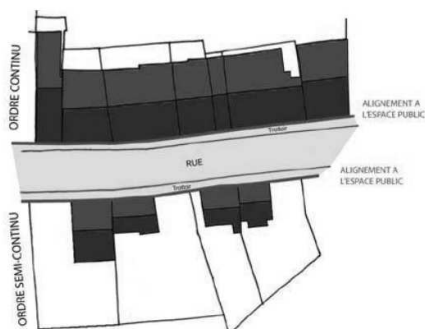


Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret situé en bordure de toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

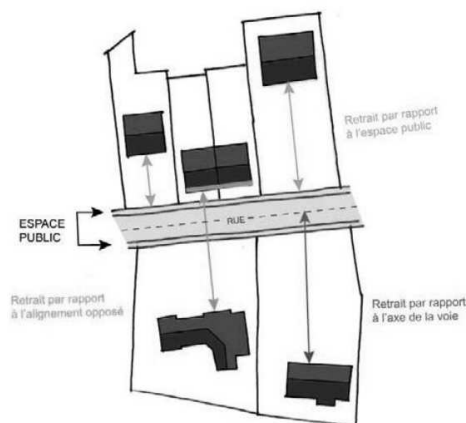
ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le domaine public et une parcelle privée.

Construction à l'alignement



Construction en retrait par rapport à l'alignement



ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 15 mètres à l'âge adulte. (Article 671 du Code civil : 2 mètres)

BAIE

Une baie est toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant.

Par extension ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture...

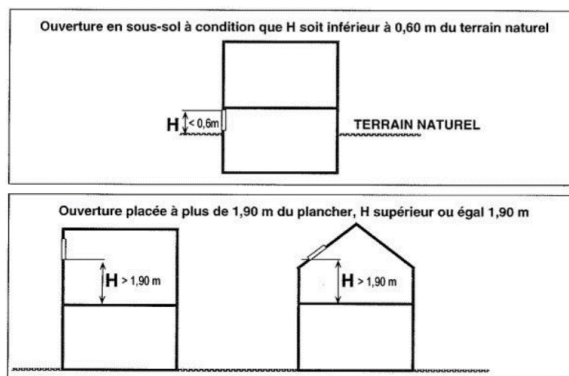
Ainsi, sont considérés comme baies :

- les fenêtres, les portes fenêtres ;
- les ouvertures en toitures telles que les lucarnes ;
- les outeaux ;
- les châssis de toit.

Ne sont pas considérées comme baies :

- les ouvertures en sous-sol à moins de 0,60 mètre du terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 2,60 mètres du plancher du rez-de-chaussée et de 1,90 mètre du plancher des étages y compris les ouvertures de toit, constitutives de jours au sens des articles 675 et suivants du Code civil ;
- les portes pleines ;
- les pavés de verre.

Exemple de ce qui n'est pas considéré comme baie :



CLÔTURES

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

COMBLES

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF

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

Sont notamment des équipements collectifs :

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

ESPACES LIBRES ET ESPACES EN PLEINE TERRE

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

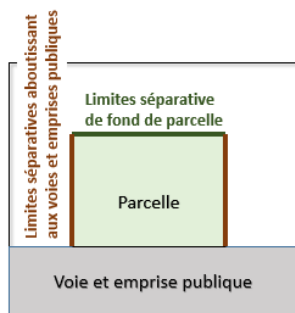
INSTALLATIONS CLASSÉES

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

- Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable sont celles qui présentent le risque le plus faible.
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable sont celles qui présentent le risque le plus important.

LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :



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

LUCARNES - FORMES AUTORISÉES



lucarne rampante ou en chien couché



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai chien-assis



lucarne à deux pans dite jacobine, en bâtière ou à cheval



lucarne à croupe, dite capucine ou "à la capucine"



lucarne à demi-croupe, dite normande



lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite meunière, ou gerbière



lucarne à guitare (V. sa charpente à ce mot)



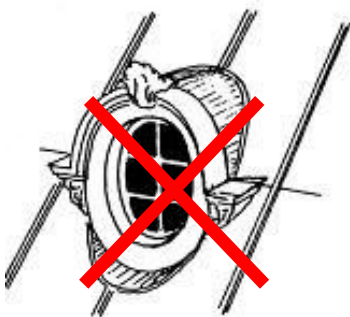
lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



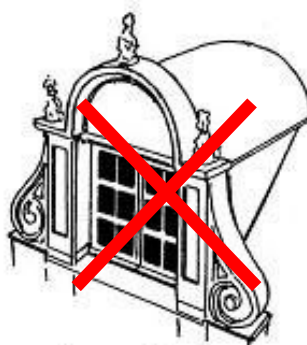
lucarne en trapèze ou rampante à jouées biaisées (couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf, à encadrement et habillage en zinc façonné



lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

MUR GOUTTEREAU ET MUR PIGNON

Dans une construction, le mur gouttereau est le mur portant une gouttière ou un chéneau terminant le versant de toiture et recevant les eaux par opposition au mur pignon. Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit.

RETRAIT

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

SOL NATUREL

Pour l'application du présent règlement, le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

- Pour l'application des *articles 8 et 10* : l'altimétrie de référence est déterminée par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.
- Pour l'application des *articles 6* (l'alignement) et *11* (les clôtures) : l'altimétrie de référence est déterminée par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

TOITURES - FORMES AUTORISÉES

