



Commune de **Soisy-sur-Ecole**

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 22 juin 2015	Plan Local d'Urbanisme prescrit le : 28 avril 2011	Plan Local d'Urbanisme arrêté le : 20 janvier 2014	Plan Local d'Urbanisme approuvé le : 22 juin 2015
---	---	---	--



SOMMAIRE

1. Dispositions générales.....	4
2. Zone UA	6
3. Zone UB	14
4. Zone UE.....	21
5. Zone UX	27
6. Zone AU	33
7. Zone AUX.....	41
8. Zone A.....	47
9. Zone N.....	55
Glossaire	62





1. Dispositions générales

1.1. Champ d'application

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Soisy-sur-Ecole.

1.2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles (N) délimitées sur les documents graphiques établis. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

- Les zones Urbaines (U), composées des zones UA, UB, UX, et UE.
- Les zones à Urbaniser (AU), composées des zones AU et AUX.
- Les zones Agricoles (A) comprenant les sous-secteurs i et h.
- Les zones Naturelles (N) comprenant les sous-secteurs l et j.

1.3. Cas particuliers

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.) et culturels, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximale des constructions).

Dans toutes les zones, il est autorisé de faire des affouillements et des exhaussements pour permettre une dépollution des sites et la construction de bâtiments publics.

1.4. Ouvrages techniques

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage et poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique.

1.5. Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de dix ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

1.6. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

1.7. Rappels de procédure

1. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
2. En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives.

3. Est soumise à la déclaration préalable prévue à l'article L. 111-5-2 toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, par ventes ou locations simultanées ou successives d'une propriété foncière qui n'est pas soumise à un permis d'aménager.
4. Les règles du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du CU dans les Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).
6. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 313-5 et R. 311-1 à R. 313-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les EBC (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).
7. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme.
8. Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation, y compris celles qui ne sont pas issues du Code de l'Urbanisme.



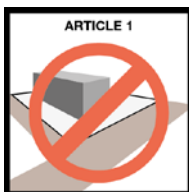
2. Zone UA

2.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone UA correspond au tissu ancien des bourgs et hameaux principaux. Il s'agit d'un secteur dans lequel l'habitat s'est édifié en ordre continu sur des parcelles aux formes irrégulières et de petites dimensions, et où les constructions sont implantées, le plus souvent, à l'alignement ou pignon sur rue. Compte tenu du caractère rural du bourg, cette zone admet également l'activité agricole et les petites activités artisanales, commerciales et de bureaux. »

2.2. Section 1: nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

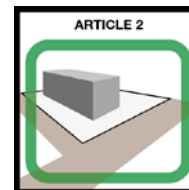


Article UA1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à

l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UA2 ;

- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UA2.

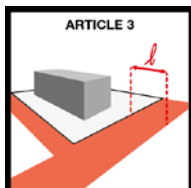


Article UA2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Article UA2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes :
 - o l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...);
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation ;
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique, hors sinistre, sous réserve que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment d'origine et à condition que l'autorisation intervienne moins de dix ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o à des recherches archéologiques.

2.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article UA3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

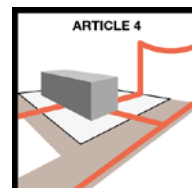
En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

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

[7]



Article UA4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

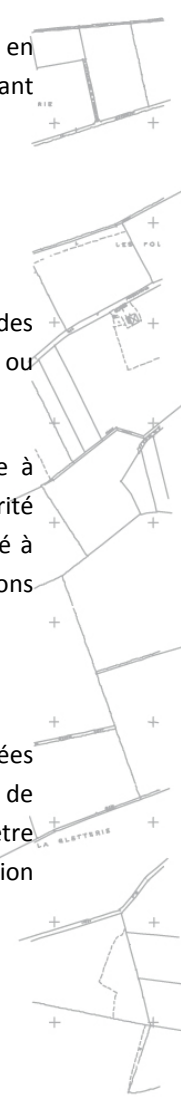
Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.



Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

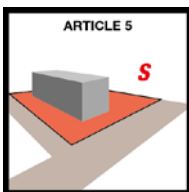
Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

Électricité – Télécommunications

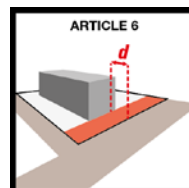
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.



Article UA5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article UA6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

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

L'implantation des constructions à l'alignement de la voie ou à la limite s'y substituant est obligatoire.

Toutefois une clôture structurante, telle que définie à l'article 11, pourra être considérée comme façade d'alignement.

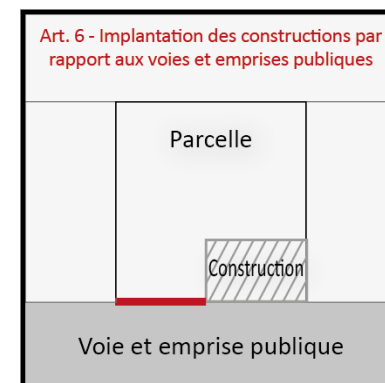
L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques et containers à ordures.

Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

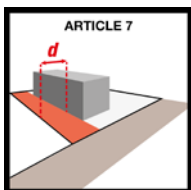
Pour les constructions et extensions ouvertes sur une cour commune, celle-ci est considéré comme emprise publique pour l'application des dispositions générales :

- Les murs de clôture en pierres maçonneries existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.



Cette disposition ne s'applique pas aux murs en plaques de béton préfabriquées.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches.



Article UA7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

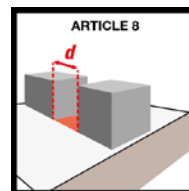
Les constructions doivent être implantées :

- sur au moins une des limites séparatives pour les constructions présentant un mur gouttereau sur rue. Dans ce cas, la construction devra respecter une distance de 8 mètres de toute autre construction en cas de présence de baies d'éclairiment ;
- en limite séparative ou en retrait des limites séparatives pour les constructions présentant un mur pignon sur rue. En cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 m.

Cas particuliers

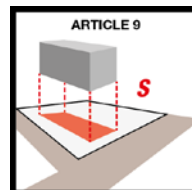
Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Les bâtiments annexes implantés en limite séparative ne doivent pas avoir une longueur qui excède 10 mètres.



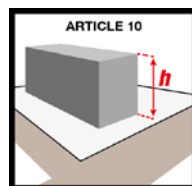
Article UA8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale (L) comptée entre tout point de deux constructions situées sur une même entité foncière doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment (H) divisée par deux ($H/2=L$) avec un minimum de 4 mètres.



Article UA9 • Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 60% de la superficie de cette parcelle.



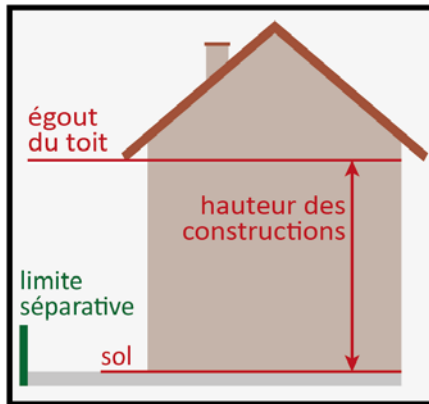
Article UA10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

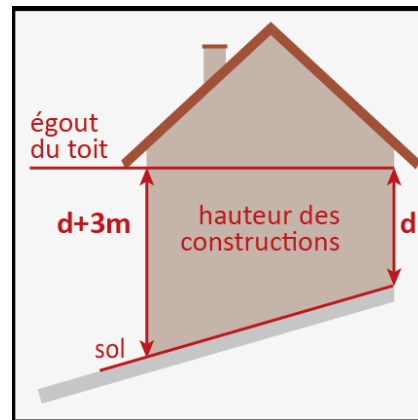
La hauteur maximale absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 6,50 mètres à l'égout de toiture. Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes,
- aux bâtiments annexes dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres.





Sur les terrains en déclivité, dans le cas d'une pente supérieure à 10%, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.



Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif, une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

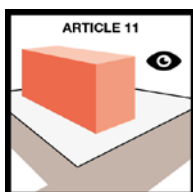
Restauration du bâti ancien

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle.

Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- au respect de l'ordonnement des façades ; les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques équivalentes ou similaires à ceux d'origine, notamment pour les toitures : tuiles plates, ardoises... et la maçonnerie.



Article UA11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Ouvertures de la façade sur rue

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier. Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les vérandas. La pente du toit ne pourra dépasser 45°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Clôtures

Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaque de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures sur rue ou en limites de propriété ne peuvent excéder 2,10 mètres de haut. Celles-ci devront être composées de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

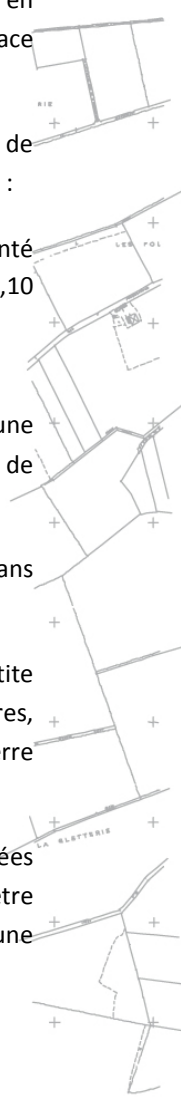
- un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 mètre surmonté d'une grille, dispositif dont la hauteur totale sera comprise entre 1,80 et 2,10 mètres ;
- un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,10 mètres.

Les clôtures en limites séparatives pourront prendre la forme d'un mur plein ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois de type ganivelles).

Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N seront composées de haies. Cependant, les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une



clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

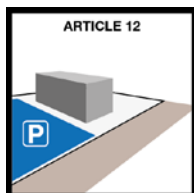
Les dispositifs de production d'énergie

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

Les éléments des climatiseurs

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

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article UA12 • Stationnement

Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

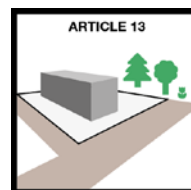
- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée dans la limite de 4 places de stationnement et avec un minimum d'une place par logement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'Etat.

Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.



Article UA13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

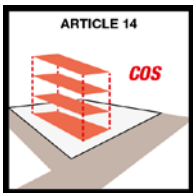
Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres, sauf pour les activités artisanales pour lesquelles ces espaces devront représenter 30% au moins, commerciales et de bureaux où aucun minimum n'est exigé. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

2.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article UA14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



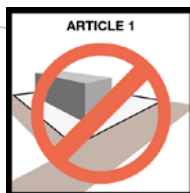
3. Zone UB

3.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation

« La zone UB correspond aux secteurs résidentiels moins denses qui se sont développés en périphérie du bourg. Cette zone regroupe un tissu résidentiel implanté de façon discontinu sur des unités foncières de taille moyenne, sans rapport à l'alignement. Un sous-secteur UBa, situé entre la Grande rue et la rue des Saules, est intégré dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation plus large, permettant de réfléchir à une urbanisation cohérente de l'ensemble du bourg, dans un principe de densité renforcée ».

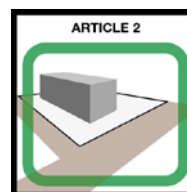
3.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



Article UB1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ou agricole ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UB2 ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;

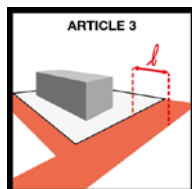
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UB2.



Article UB2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...);
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation, ni d'aggravation des conditions de circulation ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o à des recherches archéologiques.

3.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article UB3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue et ayant chacune un accès privé ou étant desservie par un droit de passage devront privilégier un aménagement d'ensemble autour d'un accès unique, telle une cour commune, dans tous les cas où la configuration de la parcelle d'origine le permettra.

Les constructions du type « en second rideau » ou « en drapeau » ne seront autorisées qu'en dernier ressort, s'il est avéré qu'un aménagement du type mentionné à l'alinéa précédent est impossible à réaliser du fait de la configuration de la parcelle.

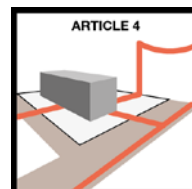
Cette disposition vise à minimiser l'imperméabilisation des sols due à la multiplication des accès privés et à favoriser la cohésion sociale.

[15]

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

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



Article UB4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.



A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

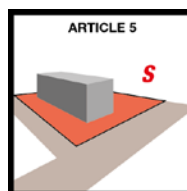
Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

Électricité – Télécommunications

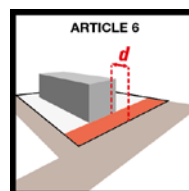
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.



Article UB5 • Caractéristiques des terrains

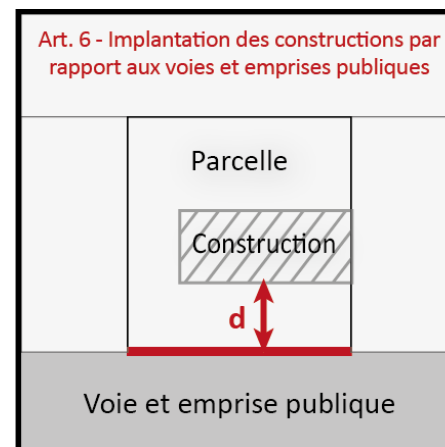
Non réglementé.



Article UB6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

L'implantation des nouvelles constructions prendra en compte l'ordonnancement des façades voisines et respectera l'harmonie du tissu urbain existant.

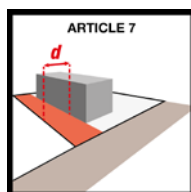
Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et au maximum à 15m de celui-ci.



Toutefois, pour des raisons d'harmonie de tissu urbain existant :

- ce retrait pourra présenter le même alignement que la façade de la construction la plus proche,
- les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, des voies ouvertes à la circulation publique.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de la construction la plus proche.



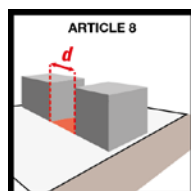
Article UB7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une limite séparative. Dans ce cas, le mur en limite séparative sera aveugle ;
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait sera égal à 8 mètres minimum si le mur comporte des baies et 4 mètres minimum en cas de mur aveugle.

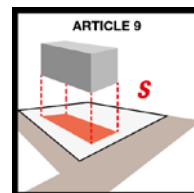
Cas particuliers

Les bâtiments annexes implantés en limite séparative ne doivent pas avoir une longueur qui excède 10 mètres.



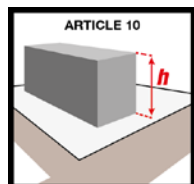
Article UB8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale comptée entre tout point de deux constructions situées sur une même entité foncière doit être au moins égale à 4 mètres en cas de mur aveugle et 8 mètres en cas de mur comportant des baies.



Article UB9 • Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 35% de la superficie de cette parcelle en UB et 40% en UBa.



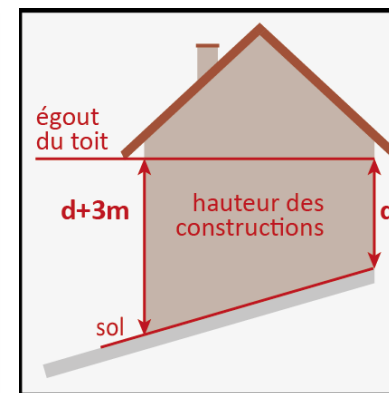
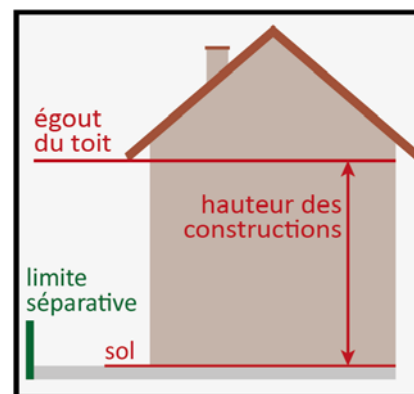
Article UB10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

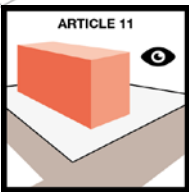
La hauteur maximale absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture en UB et 6,50 mètres en UBa.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes,
- aux bâtiments annexes dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres.



Sur les terrains en déclivité, dans le cas d'une pente supérieure à 10%, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.



Article UB11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Ouvertures de la façade sur rue

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale. L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier. Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les vérandas. La pente du toit ne pourra dépasser 45°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire. La conception de toitures végétales est autorisée.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en

plaque de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2,10 mètres de haut. En l'absence de règlement de lotissement contraire, les clôtures sur rue devront être composées de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

- un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 mètre surmonté d'une grille, dispositif dont la hauteur totale sera comprise entre 1,80 et 2,10 mètres ;
- un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,10 mètres.

L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques et containers à ordures.

Les clôtures en limite de propriété pourront prendre la forme d'un mur plein ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois de type ganivelles).

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N seront composées de haies. Cependant, les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

[19]

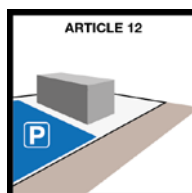
Les dispositifs de production d'énergie

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

Les éléments des climatiseurs

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

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article UB12 • Stationnement

Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

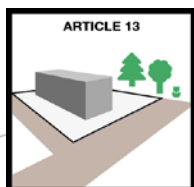
Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée dans la limite de 4 places de stationnement et avec un minimum d'une place par logement.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'Etat.

Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.



Article UB13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou intégrées dans les haies de clôtures. 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'éclaircissement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres, sauf pour les activités artisanales pour lesquelles ces espaces devront représenter 30% au moins, commerciales et de bureaux où aucun minimum n'est exigé. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à

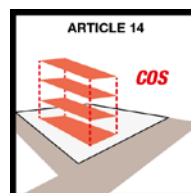
limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

Chaque fois qu'une nouvelle construction marque la limite du bourg et qu'elle est en contact direct avec la zone agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

3.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article UB14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

4. Zone UE

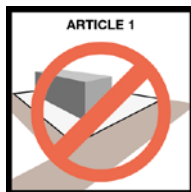
4.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation

« La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif ainsi qu'au secteur des Réaux et de la verrerie d'Art. »

Des dispositions particulières s'appliquent pour les parcelles comportant l'indice « ce » au document graphique, représentant les continuités écologiques à préserver.

4.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

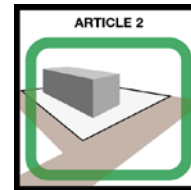


Article UE1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ou agricole;
- Dans le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), les constructions supérieures à 20m² de surface de plancher ;
- Les constructions et installations à usage d'habitation en dehors de ceux autorisés en UE 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UE 2.

[21]

Pour les parcelles concernées par l'indice « ce », aucune construction n'est autorisée.

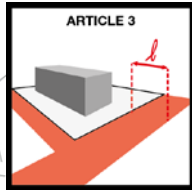


Article UE2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif ;
 - o Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone et qu'elles soient proportionnées aux besoins ;
- Les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient dédiées à l'activité des équipements existants dans la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o à des recherches archéologiques.



4.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article UE3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le

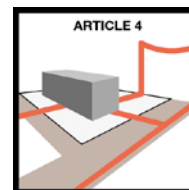
retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

Pour l'indice « ce » uniquement :

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés.

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas stabilisées dans un revêtement perméable.



Article UE4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

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

Pour l'indice « ce » uniquement :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

Électricité – Télécommunications

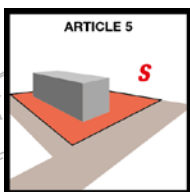
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Déchets

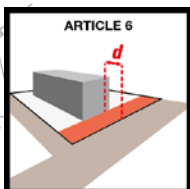
Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.





Article UE5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



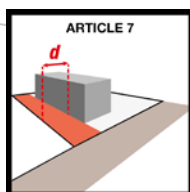
Article UE6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 4 mètres.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches.

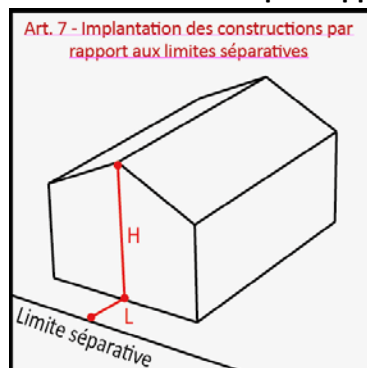
Aucune construction n'est admise à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte et à l'exception des infrastructures et équipements publics.



Article UE7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

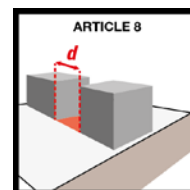
Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2=L$) avec un minimum 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement



des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limite séparative.

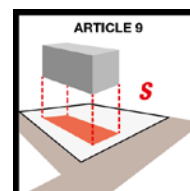
Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.



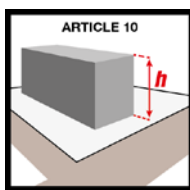
Article UE8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



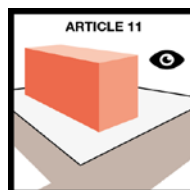
Article UE9 • Emprise au sol

Non réglementé.



Article UE10 • Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.



Article UE11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional

du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et être homogène avec la construction principale.

Les clôtures le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaque de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Les autres clôtures sur rue ne peuvent excéder 2,10 mètres de haut et les murs-bahuts plus de 1 mètre de hauteur, sauf impératif liés à la sécurité.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N seront composées de haies. Cependant, les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

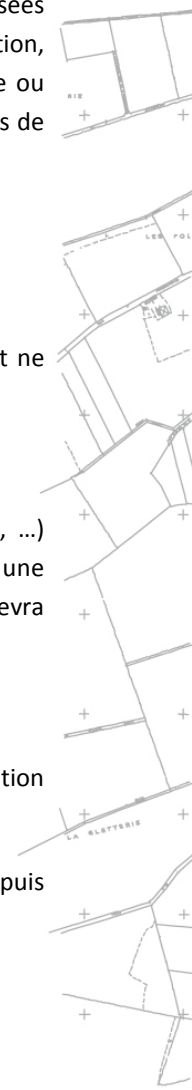
Les dispositifs de production d'énergie

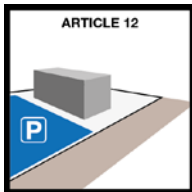
Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible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

Les éléments des climatiseurs

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

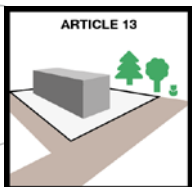
A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.





Article UE12 • Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.



Article UE13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou intégrées dans les haies de clôtures. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres, sauf pour les activités artisanales pour lesquelles ces espaces devront représenter 30% au moins. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) 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.

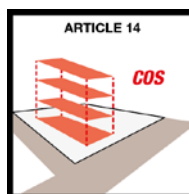
Plan Local d'Urbanisme – commune de Soisy-sur-Ecole – pièce 4 : règlement

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

Chaque fois qu'une nouvelle construction marque la limite du bourg et qu'elle est en contact direct avec la zone agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

4.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article UE14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

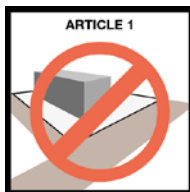
5. Zone UX

5.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation

« La zone UX est une zone accueillant les activités économiques et industrielles de la commune, à l'ouest de la zone agglomérée. Elle accueille actuellement une entreprise du bâtiment. »

5.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

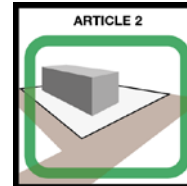


Article UX1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UX2 ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à

l'exception de ceux autorisés à l'article UX2 ;

- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UX2.

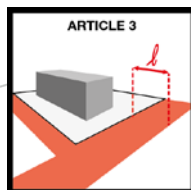


Article UX2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
 - o Qu'elles soient proportionnées aux besoins ;
 - o et qu'elles soient accolées ou intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activités.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- La création, la modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des activités existantes.
- La modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
 - o qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
 - o que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement

- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.

5.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article UX3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

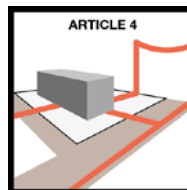
En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense

contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.



Article UX4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

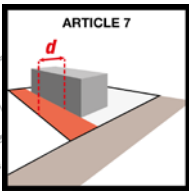
Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

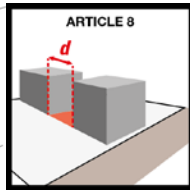
Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de



Article UX7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

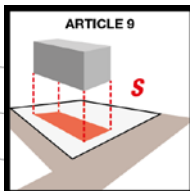
L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives est obligatoire. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- pour les autres constructions, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à la gouttière ($H/2=L$) avec un minimum de 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limite séparative.



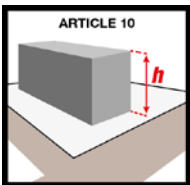
Article UX8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



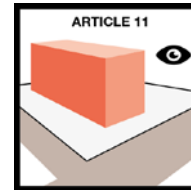
Article UX9 • Emprise au sol

Non réglementé.



Article UX10 • Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.



Article UX11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

L'emploi de la tôle ondulée non teinte est proscrit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures constituées d'un dispositif à claire-voie (grillage) pourront être doublées de haies vives, composées d'un tiers de persistants maximum. Les clôtures minérales sur rue ou en limite de propriété ne peuvent excéder 2,10 mètres de haut.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaque de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

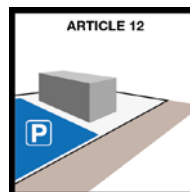
Les dispositifs de production d'énergie

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

Les éléments des climatiseurs

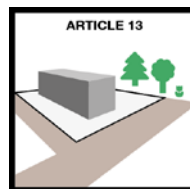
La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article UX12 • Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 30 m² y compris les accès pour une place standard et de 35 m² y compris les accès pour les places PMR. Les besoins en stationnement devront tenir compte des besoins liés au stationnement des véhicules de livraison, des véhicules du personnel et des visiteurs.



Article UX13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

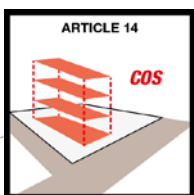
Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

20% de la surface de l'unité foncière doit faire l'objet d'un traitement paysager.



Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

5.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article UX14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

6. Zone AU

6.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La vocation principale de la zone est de pouvoir doter la commune d'une offre variée de logements, maisons de ville, maisons jumelées, petits collectifs..., comprenant une part de logements aidés, de manière à développer une mixité intergénérationnelle et sociale. Elle correspond actuellement à des secteurs de friches à caractère anciennement agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. En accord avec la Charte du PNR, ce secteur d'urbanisation constitue un épaissement du tissu existant sur une superficie maîtrisée. Seront privilégiés les principes de mixité sociale et intergénérationnelle.

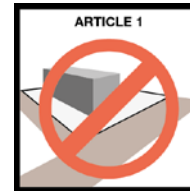
L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

- faire réaliser une étude pour déterminer la présence d'une zone humide et le cas échéant, prendre des mesures de manière à la protéger ;
- faire procéder à une étude géotechnique afin de prendre en compte les risques liés aux retraits et gonflements possibles des terres argileuses.

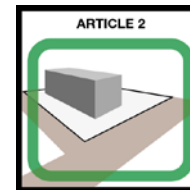
Ces études devront montrer que les dispositions techniques de l'aménagement et des constructions prennent bien en compte tous les risques liés à la nature et aux caractéristiques des sols.»

6.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



Article AU1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UA 2.



Article AU2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Conditions générales

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

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

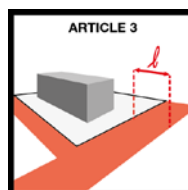
Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions en sous-sol, sauf si celui-ci est cuvelé ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...);
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisation suivantes :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, ou de bureaux, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...),
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

6.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article AU3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue et ayant chacune un accès privé ou étant desservie par un droit de passage devront privilégier un aménagement d'ensemble autour d'un accès unique, telle une cour commune, dans tous les cas où la configuration de la parcelle d'origine le permettra.

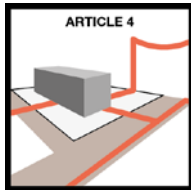
Les constructions du type « en second rideau » ou « en drapeau » ne seront autorisées qu'en dernier ressort, s'il est avéré qu'un aménagement du type mentionné à l'alinéa précédent est impossible à réaliser du fait de la configuration de la parcelle.

Cette disposition vise à minimiser l'imperméabilisation des sols due à la multiplication des accès privés et à favoriser la cohésion sociale.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

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



Article AU4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à

laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

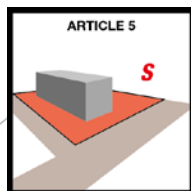
Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Électricité – Télécommunications

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

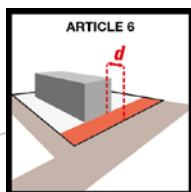


La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.



Article AU5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article AU6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

L'implantation des nouvelles constructions prendra en compte l'ordonnement des façades voisines, notamment l'orientation générale des façades : implantation pignons ou façades sur rue... ainsi que l'implantation préconisée dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'implantation des constructions à l'alignement de la voie ou à la limite s'y substituant est obligatoire.

Toutefois une clôture structurante pourra être considérée comme façade d'alignement. Celle-ci devra être composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

- un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1 mètre surmonté d'une grille, dispositif dont la hauteur totale sera comprise entre 1,80 et 2,10 mètres ;
- un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,10 mètres.

L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques et containers à ordures.

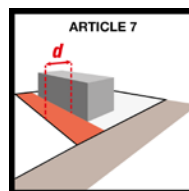
Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Pour les constructions et extensions ouvertes sur une cour commune, celle-ci est considéré comme emprise publique pour l'application des dispositions générales :

- Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès. Cette disposition ne s'applique pas aux murs en plaques de béton préfabriquées.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches.

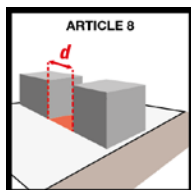


Article AU7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

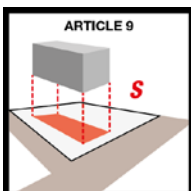
Les constructions doivent être implantées :

- sur au moins une des limites séparatives pour les constructions présentant un mur gouttereau sur rue ;
- en limite séparative ou en retrait des limites séparatives pour les constructions présentant un mur pignon sur rue ou en retrait de l'alignement. En ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limite séparative.



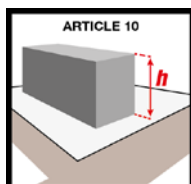
Article AU8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article AU9 • Emprise au sol

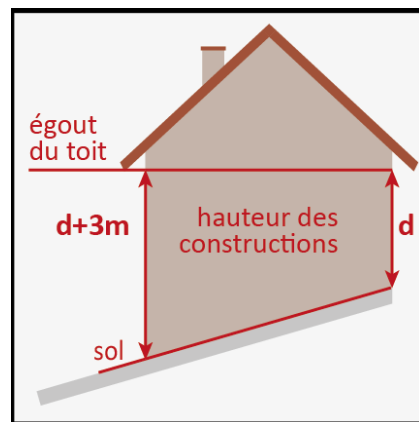
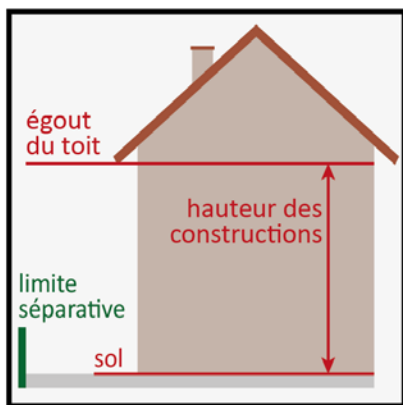
Non réglementé.



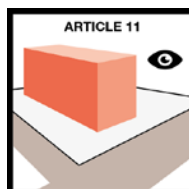
Article AU10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout de toiture. Afin de prévenir le risque de remontée de nappe, le premier plancher habitable doit se situer à 20 centimètres au-dessus du terrain naturel.



Sur les terrains en déclivité, dans le cas d'une pente supérieure à 10%, la hauteur de



Article AU11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.



Ouvertures de la façade sur rue

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier. Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les vérandas. La pente du toit ne pourra dépasser 45°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Clôtures

Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaque de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures sur rue ou en limites de propriété ne peuvent excéder 2,10 mètres de haut. Les clôtures sur rue devront respecter les caractéristiques des dispositions générales du présent article. Les clôtures en limite de propriété pourront prendre la

forme d'un mur plein ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois de type ganivelles).

Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N seront composées de haies. Cependant, les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

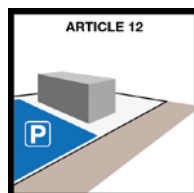
Les dispositifs de production d'énergie

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

Les éléments des climatiseurs

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

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article AU12 • Stationnement

Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée dans la limite de 4 places de stationnement et avec un minimum d'une place par logement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'Etat.

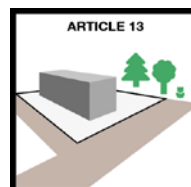
Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de

ses obligations, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.



Article AU13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

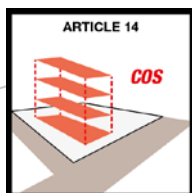
Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres, sauf pour les activités artisanales pour lesquelles ces espaces devront représenter 30% au moins, commerciales et de bureaux où aucun minimum n'est exigé. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.



Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

6.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article AU14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

7. Zone AUX

7.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

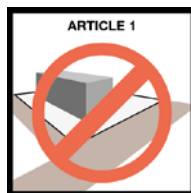
Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone AUX est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale d'activité. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation, en prolongement des espaces d'activités actuels, sur une superficie restreinte.

La zone sera obligatoirement paysagée, afin de marquer la transition avec la plaine agricole, de ne pas endommager la vue sur la silhouette du village et de maintenir un bon écoulement des eaux.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. »

7.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

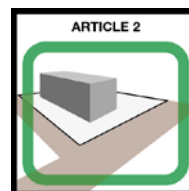


Article AUX1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article AUX2 ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUX2 ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;

[41]

- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en AUX2.



Article AUX2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Conditions générales

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect de l'orientation particulière d'aménagement jointe au règlement (pièce 3 du document).

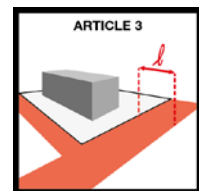
Les conditions et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
 - o Qu'elles soient proportionnées aux besoins ;
 - o et qu'elles soient accolées ou intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activités.



- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- La création, la modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des activités existantes.
- La modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
 - o qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
 - o que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.

7.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article AUX3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

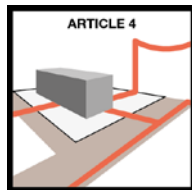
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.



Article AUX4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord

avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Électricité – Télécommunications

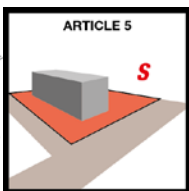
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Déchets

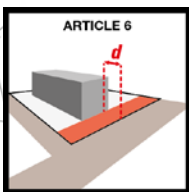
Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.





Article AUX5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



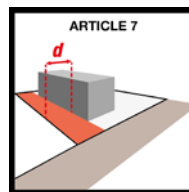
Article AUX6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

L'implantation des constructions devra respecter la bande de constructibilité figurant au document graphique.

L'implantation des constructions en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et privée, existantes, modifiées ou à créer, est obligatoire, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 m pouvant être implanté à l'alignement. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- pour les autres constructions, la distance entre la construction et la limite d'alignement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à la gouttière avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches.

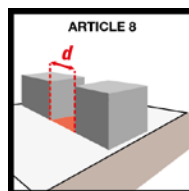


Article AUX7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra respecter la bande de constructibilité figurant au document graphique.

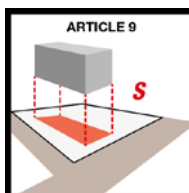
L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives est obligatoire. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- pour les autres constructions, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à la gouttière avec un minimum de 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limites séparatives.



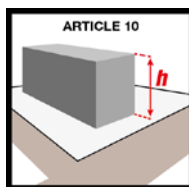
Article AUX8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



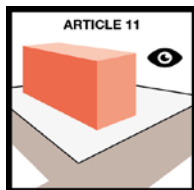
Article AUX9 • Emprise au sol

Non réglementé.



Article AUX10 • Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.



Article AUX11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

L'emploi de la tôle ondulée non teinte est proscrit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures constituées d'un dispositif à claire-voie (grillage) pourront être doublées de haies vives, composées d'un tiers de persistants maximum. Les clôtures minérales sur rue ou en limites de propriété ne peuvent excéder 2,10 mètres de haut.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaque de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

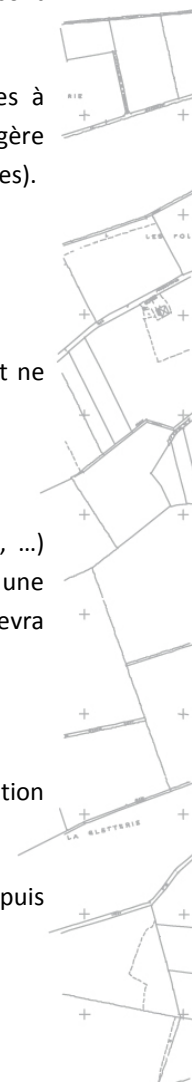
Les dispositifs de production d'énergie

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

Les éléments des climatiseurs

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

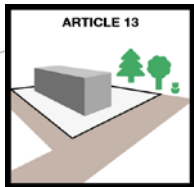
A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.





Article AUX12 • Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 30 m² y compris les accès pour une place standard et de 35 m² y compris les accès pour les places PMR. Les besoins en stationnement devront tenir compte des besoins liés au stationnement des véhicules de livraison, des véhicules du personnel et des visiteurs.



Article AUX13 • Espaces libres et plantations

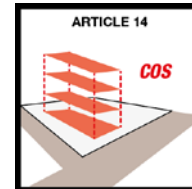
Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

‡ 20% de la surface de l'unité foncière doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

7.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article AUX14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

8. Zone A

8.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« Elle est prioritairement réservée aux utilisations et constructions à usage agricole ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend un secteur Ai dans lequel, pour des questions de préservation paysagère notamment, aucune construction n'est autorisée et un secteur Ah qui correspond aux habitations isolées dans un contexte de zone agricole. »

Des dispositions particulières s'appliquent pour les parcelles comportant l'indice « ce » au document graphique, représentant les continuités écologiques à préserver.

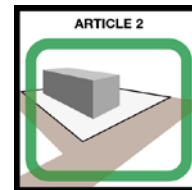
8.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



Article A1 • Occupations et utilisations du sol interdites

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

Pour les parcelles concernées par l'indice « ce », aucune construction n'est autorisée.



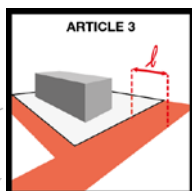
Article A2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : locaux de vente, accueil touristique, etc., si et seulement si l'exploitation agricole correspond à au moins une SMI (surface minimale d'installation) définie par décret ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres des constructions et installations à usage agricole existantes, d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole et que cette dernière corresponde à au moins deux SMI (surface minimale d'installation) définie par décret ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs; les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques.

En sus des dispositions mentionnées ci-dessus, en zone Ah :

- Les extensions horizontales accolées à l'existant, les rehaussements créateurs de surfaces habitables des constructions ayant une existence légale ainsi que les annexes non accolées, dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU (dans la limite de 30m²) et sous réserve des dispositions de l'article 10 ;
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher.

8.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



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

Accès

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

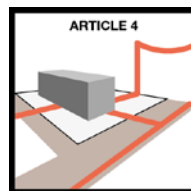
Voirie

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

Pour l'indice « ce » uniquement :

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés.

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas stabilisées dans un revêtement perméable.



Article A4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Pour l'indice « ce » uniquement :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

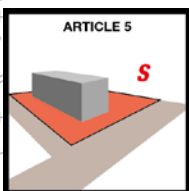
Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

Électricité – Télécommunications

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

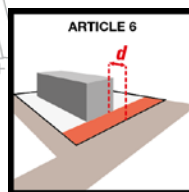
La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.





Article A5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article A6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions devront être édifiées en retrait des voies automobiles départementales. Le retrait devra être d'au moins 6 mètres.

Aucune construction n'est admise à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte.

Pour la zone Ah uniquement

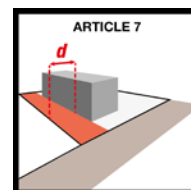
Les extensions seront implantées dans la continuité des constructions existantes et en retrait des voies et emprises publiques dans le cas d'annexes, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implantés en limite séparative.

Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Pour les constructions et extensions ouvertes sur une cour commune, celle-ci est considérée comme emprise publique pour l'application des prescriptions des dispositions générales.

Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès. Cette disposition ne s'applique pas aux murs en plaques de béton préfabriquées.



Article A7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour la zone A

Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite séparative de l'unité foncière.

En cas de recul, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à la gouttière ($H/2=L$) avec un minimum de 5 mètres.

Sur les parcelles contigües aux zones UA, les constructions devront être implantées :

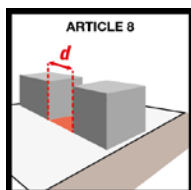
- sur au moins une des limites séparatives pour les constructions présentant un mur gouttereau sur rue ;
- en limite séparative ou en retrait des limites séparatives pour les constructions présentant un mur pignon sur rue ou en retrait de l'alignement. En ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 m, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 m pouvant être implanté en limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

Pour la zone Ah

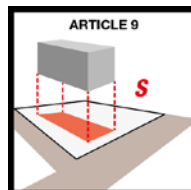
Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite séparative de l'unité foncière.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur à 3 mètres.



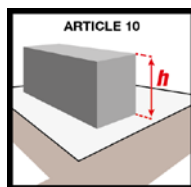
Article A8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article A9 • Emprise au sol

Non réglementé.

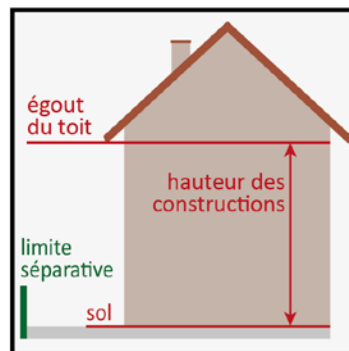


Article A10 • Hauteur maximum des constructions

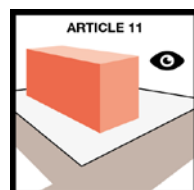
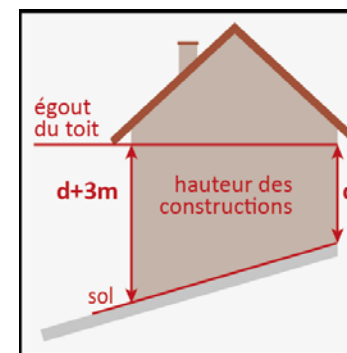
Non réglementé pour les bâtiments liés à l'activité agricole ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la production d'énergie éolienne.

La hauteur maximale absolue des constructions à usage d'habitation hors éléments techniques ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout de toiture. Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.



Sur les terrains en déclivité, dans le cas d'une pente supérieure à 10%, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.



Article A11 • Aspect extérieur


Dispositions générales

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.



Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Restauration des corps de fermes ancien :

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle et la structure du corps de ferme. Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des volumes et façades : les nouvelles ouvertures respecteront les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

✚ *Pour la zone A uniquement*

Tout style étranger à la région ou avec le site est interdit, ainsi que tout pastiche ou imitation de matériaux.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

L'emploi de la tôle ondulée non teinte est proscrit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

Ouvertures des constructions à usage d'habitation

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Pour la zone Ah uniquement

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à deux pans sont à privilégier. Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les vérandas. La pente du toit ne pourra dépasser 45°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Pour la zone Ah uniquement

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Clôtures

Pour la zone A et Ai uniquement

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être liées à l'activité agricole, constituées de haies vives, composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou d'une clôture légère en bois. Elles ne peuvent excéder 2,10 mètres de haut. Les Murs pleins et opaques sont à proscrire.

Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N seront composées de haies. Cependant, les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Pour la zone Ah uniquement

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales. Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergie

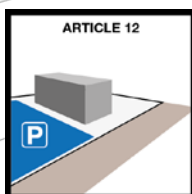


Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible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

Les éléments des climatiseurs

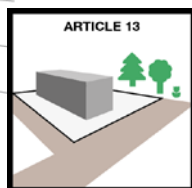
La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article A12 • Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.



Article A13 • Espaces libres et plantations

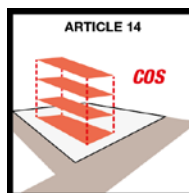
Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les clôtures et les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

Pour la zone Ah uniquement

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) 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.

8.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article A14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

9. Zone N

9.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

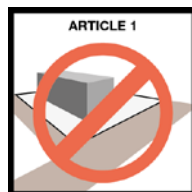
« La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, écologique et agricole ou de l'existence des risques.

Cette zone comprend des sous-secteurs:

- un secteur Nj correspondant aux jardins et vergers,
- un secteur Ni correspondant à une zone de loisirs. »

Des dispositions particulières s'appliquent pour les parcelles comportant l'indice « ce » au document graphique, représentant les continuités écologiques à préserver.

9.2. Section 1: nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

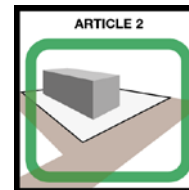


Article N1 • Occupations et utilisations du sol interdites

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 du présent règlement.

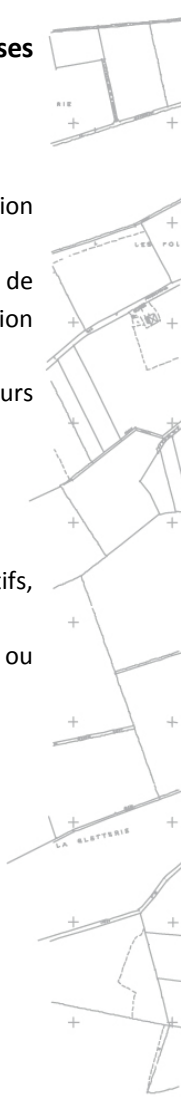
Est interdite, en secteur N strict, en application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et n'ayant pas une existence légale.

Pour les parcelles concernées par l'indice « ce », aucune construction n'est autorisée.



Article N2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers légers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.



Pour le seul secteur Nj, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

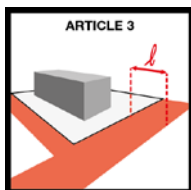
Sont autorisés, les abris de jardins, cabanons, à condition :

- qu'il s'agisse de constructions légères, non maçonnées (hors fondations), notamment en bois, dans la limite de 20 m². Les constructions en tôle sont interdites ;
- ou dans la limite de 5 m² de surface de plancher en cas de constructions maçonnées.

Pour le seul secteur NI, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, installations, aménagements et extensions à usage de loisirs, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux ;
- Les structures démontables ;
- Les extensions horizontales, les rehaussements créateurs de surfaces à vocation de commerce des constructions ayant une existence légale ainsi que les annexes non accolées, dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve des dispositions de l'article 10.

9.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article N3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

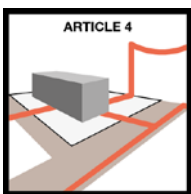
Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

Pour l'indice « ce » uniquement :

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés.

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas stabilisées dans un revêtement perméable.



Article N4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de

1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

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

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

Pour l'indice « ce » uniquement :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

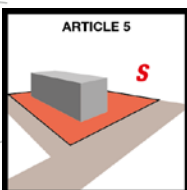
Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.



Électricité – Télécommunications

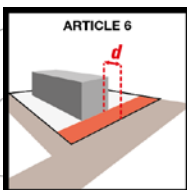
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connecté au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.



Article N5 • Caractéristiques des terrains

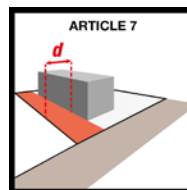
Non réglementé.



Article N6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions seront implantées dans la continuité des constructions existantes et en retrait des voies et emprises publiques dans le cas d'annexes, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté à l'alignement.

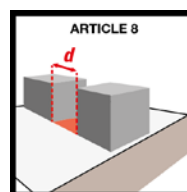
Aucune construction n'est admise à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte et à l'exception des infrastructures et équipements publics.



Article N7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

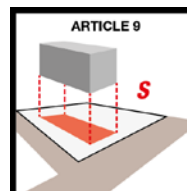
Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite séparative de l'unité foncière.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur à 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limite séparative.



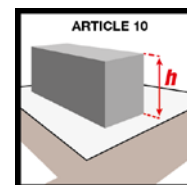
Article N8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article N9 • Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 10% de la superficie de cette parcelle.

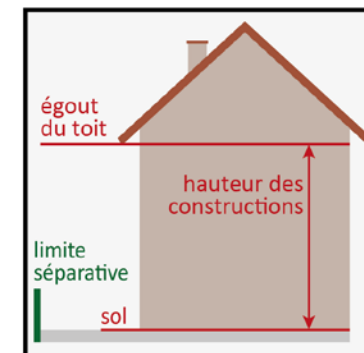


Article N10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales :

Pour le secteur Nj uniquement : la hauteur des constructions ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Sur les terrains en déclivité, dans le cas d'une pente supérieure à 10%, la hauteur de la plus petite

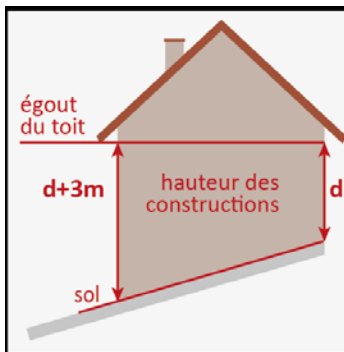


façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

Constructions existantes :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation, à l'aménagement et l'extension de constructions existantes ;
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants



- Dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des façades ; les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

Une plus grande diversité peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant par exemple les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.

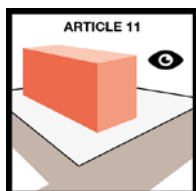
Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes locales issues de la composition du sous-sol. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.



Article N11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

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


Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Restauration du bâti ancien :

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle. Ainsi, le projet portera une attention particulière :





Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

Ouvertures des constructions à usage d'habitation

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à deux pans sont à privilégier. Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les vérandas. La pente du toit ne pourra dépasser 45°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

Plan Local d'Urbanisme – commune de Soisy-sur-Ecole – pièce 4 : règlement

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales. Elles ne pourront excéder 2,10 mètres de haut. Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

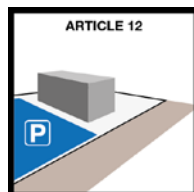
Les dispositifs de production d'énergie

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

Les éléments des climatiseurs

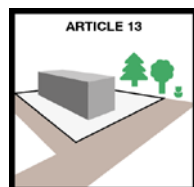
La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article N12 • Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.



Article N13 • Espaces libres et plantations

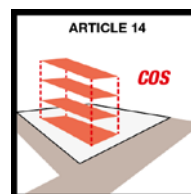
Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres. 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.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

9.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article N14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.





Glossaire

LES ACCÈS

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

L'ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, entre le domaine public et une parcelle privée.

LES BATIMENTS

Les bâtiments sont des constructions destinées à l'habitation ou constituant un abri.

LES CLOTURES

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

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol détermine, en France, la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement. Il ne doit pas être confondu avec le coefficient d'occupation des sols, supprimé par la loi Alur.

LES COMBLES

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

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales. Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- être une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, comme, par exemple, les garages, les abris de jardin, les remises à bois ;
- être une construction non contiguë à une construction principale.

LA COUR COMMUNE

La servitude de cour commune se définit comme une obligation faite au propriétaire d'un fonds (c'est-à-dire d'un terrain) de laisser libre de toute construction ou de ne construire que de façon très limitée, de façon à laisser libre l'espace entre des constructions voisines. Le code de l'urbanisme définit ainsi cette servitude de cour commune à l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont, sur des terrains privés, des emprises qui sont réservées dans le P.L.U. pour réaliser une voie, un ouvrage public, un équipement public, un espace public, ou une infrastructure publique. Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

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

LES ESPACES LIBRES ET LES 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.

LES ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Un espace paysager remarquable est une protection particulière instituée au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'espaces ou de sites « à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique ». Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et, notamment, les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les espaces paysagers remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par un figuré spécifique.

FONDS INFÉRIEUR

Propriété qui est située plus bas qu'une autre. A opposer au fonds supérieur.





LES HAUTEURS

La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.



LES 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 ; ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;

Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus important.



LES 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 est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public.



LE MUR GOUTTEREAU ET LE 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.



LE RECULEMENT

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement.



LE 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 (l'article 6), les limites séparatives de la parcelle (l'article 7), et une autre construction sur la même parcelle (l'article 8).

LE SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, 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, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

