

Plan local d'urbanisme

Pièce n°5 : Règlement écrit

Dossier approuvé

Vu pour être annexé à la délibération :

Sommaire

Avant-propos	2
Dispositions générales	3
ZONE UA	7
SECTION UA1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ...	8
SECTION UA2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	10
SECTION UA3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	15
ZONE UB	17
SECTION UB1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .	18
SECTION UB2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	20
SECTION UB3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	25
ZONE UP	27
SECTION UP1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .	28
SECTION UP2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	29
SECTION UP3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	32
ZONE 2AU	34
ZONE A	36
SECTION A1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES....	37
SECTION A2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	39
SECTION A3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	43
ZONE N	45
SECTION N1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES....	46
SECTION N2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	48
SECTION N3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	51
<i>ANNEXE N°1 Liste d'essences locales préconisées</i>	53
<i>ANNEXE N°2 Préconisation en matière d'implantation des panneaux solaires</i>	58
<i>ANNEXE N°3 Guide d'intégration des nouvelles constructions (bâtiments agricoles)</i>	60
<i>ANNEXE N°4 Nuancier du bâti</i>	68

Avant-propos

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

- ◆ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- ◆ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ◆ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ◆ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ◆ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- ◆ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ◆ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ◆ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ◆ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ◆ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- ◆ la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- ◆ la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages.

Article L151-8 du Code de l'urbanisme,

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.

Dispositions générales

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Valpuseaux**.

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L.111-1 et suivant et R.111-1 et suivant du Code de l'urbanisme.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
3. En plus des règles du PLU et des servitudes d'utilité publique précitées, l'occupation des sols est régie par d'autres législations telles que le Règlement sanitaire départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage, ...), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3). Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserves des droits des tiers.
4. En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France, service régional de l'archéologie, 47, rue Le Peletier 75009 Paris.

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

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

5. En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

6. Toute intervention sur les éléments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R*421-23 h) du Code de l'urbanisme).
7. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou une partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (article R*421-28 e) du Code de l'urbanisme).

Article 3 : division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), et zones naturelles (N) représentées sur le règlement graphique.

Article R151-18 du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Trois types de zones U sont identifiés :

- ◆ **La zone Ua** correspond au centre ancien du village et à son bâti ancien dont les caractéristiques architecturales et urbaines sont à préserver.
- ◆ **La zone Ub** correspond à une zone urbaine de moyenne densité, à forte tendance de maisons individuelles, dans la continuité de la zone UA.
- ◆ **La zone Up** correspond au groupement des équipements structurants de la commune.

Article R151-20 du Code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à

l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Une seule zone AU est identifiée :

- ◆ **La zone 2AU** correspond à une volonté d'urbanisation future, soumise à modification du PLU.

Article R151-22 du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du Code de l'urbanisme : En zone A peuvent seules être autorisées :

- ◆ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ◆ les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

Une zone A et un secteur Ap sont identifiés sur le territoire :

- ◆ **La zone A** est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs ou de services publics.
- ◆ **La secteur Ap** correspond aux espaces agricoles protégés pour des raisons paysagères et/ou environnementales.

Article R151-24 du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ◆ soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- ◆ soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- ◆ soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- ◆ soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- ◆ soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25 du Code de l'urbanisme : En zone N, peuvent seules être autorisées :

- ◆ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ◆ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

Une seule zone N est identifiée :

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

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- ◆ des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- ◆ des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme pour un changement de destination ;
- ◆ des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- ◆ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- ◆ des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- ◆ Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ◆ ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

Article 5 : disposition diverses

En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas :

- ◆ d'un lotissement ;
- ◆ de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;

Les règles édictées par le présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser.

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA

*La **zone Ua** correspond au centre ancien de la commune et à son bâti ancien dont les caractéristiques architecturales et urbaines sont à préserver*



SECTION UA1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (1)	
	Exploitation forestière		X (1)	
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros		X (1)	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (1) sont autorisés à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
4. Dans les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

Usages et affectations des sols interdits

1. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
2. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature.

SECTION UA2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

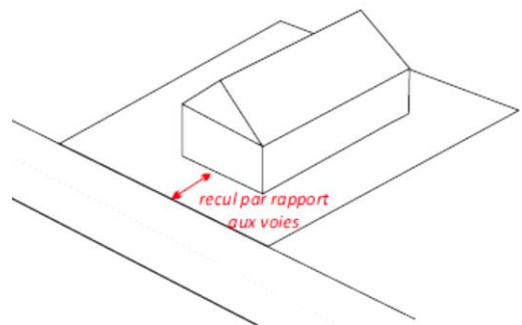
Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

a. Implantation des constructions par rapport aux voies

Méthode de calcul : Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point d'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

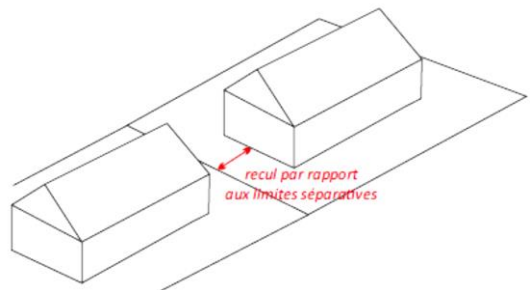
1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - A l'alignement ;
 - Avec un recul minimum de 6 mètres.



b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

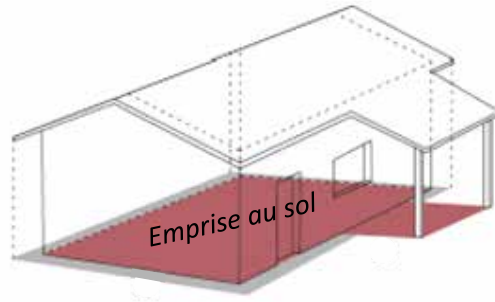
Méthode de calcul : Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un recul.
2. Dans le cas d'une implantation à moins de 4 mètres de la limite séparative, les fenêtres de la façade intéressée doivent être non ouvrantes et opaques.



c. Emprise au sol des constructions

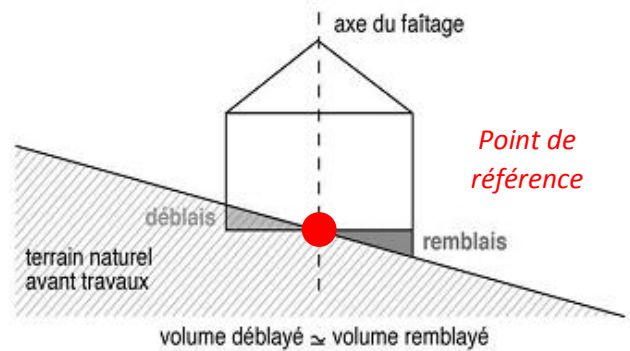
Méthode de calcul : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus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



1. L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la superficie de l'unité foncière.

d. Hauteur des constructions

Méthode de calcul : La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions principales est de R+1+C dans la limite de 10 mètres.
2. La hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
3. La hauteur des annexes est limitée à :
 - 3 mètres dans le cas de toiture plate ;
 - 5 mètres au faitage dans les autres cas.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

a. Qualité environnementale des constructions

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

b. Aspects extérieurs des constructions

Compte tenu de la présence d'un périmètre de protection des monuments historiques (Eglise) sur une partie de la zone, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France avant tout dépôt d'un permis de construire est conseillée si le projet de construction ne semble pas en cohérence avec l'environnement et l'architecture locale.

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Le traitement des constructions annexes (garages, ...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.
3. Les constructions doivent respecter une architecture locale et traditionnelle.
4. Les nouvelles constructions et les murs de clôture (enduits et joints) doivent, si possible, prendre en compte le nuancier du Parc Naturel Régional du Gâtinais français (voir annexe 4).
5. Les clôtures implantées à l'alignement du domaine public doivent :
 - o avoir une hauteur en harmonie avec les clôtures avoisinantes
 - o être réalisées sous forme d'un mur plein ou d'un mur de soubassement surmonté d'une grille.
6. Les clôtures, hors celles implantées à l'alignement du domaine public, ne doivent pas dépasser 2 mètres.
7. En cas de réalisation d'un mur en pierre, celles-ci devront utiliser des pierres de pays.
8. Les panneaux solaires doivent, si possible :
 - o être non visible depuis la voie publique ;
 - o Implantés sur les annexes ;
 - o Prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français (voir annexe 2).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Qualité paysagère

1. Doivent être, si possible, non visibles de la voie publique : les climatiseurs, les récupérateurs d'eau, les citernes, les antennes paraboliques, les stockages de poubelles, les composteurs et les espaces non couverts de stockage des conteneurs.
2. Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.
3. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.
4. Les haies, les mares et les mouillères identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
5. Les travaux effectués sur les constructions identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques leur conférant un intérêt.

b. Espaces libres et plantations

1. Les espaces non imperméabilisés (équivalent aux espaces de pleine terre) doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent suivre les recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français sur les essences locales (voir annexe 1).

Stationnement

a. Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

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

b. Pour les vélos

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

SECTION UA3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Un accès peut être refusé s'il présente un risque (sécurité) ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b. Voies

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

Desserte par les réseaux

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

a. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante

et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

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

b. Assainissement eaux usées

1. Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation, conformes aux normes en vigueur.
2. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
3. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées sur l'unité foncière après neutralisation du désinfectant.

c. Gestion des eaux pluviales

1. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont récoltées. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
2. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
3. Tout aménagement doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
4. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

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

DISPOSITION APPLICABLE A LA

ZONE UB

*La **zone Ub** correspond à une zone urbaine de moyenne densité, à forte tendance de maisons individuelles, dans la continuité de la zone Ua.*



SECTION UB1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (1)	
	Exploitation forestière		X (1)	
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros		X (1)	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (1) sont autorisés à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

Usages et affectations des sols interdits

1. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
2. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
3. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature.

SECTION UB2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

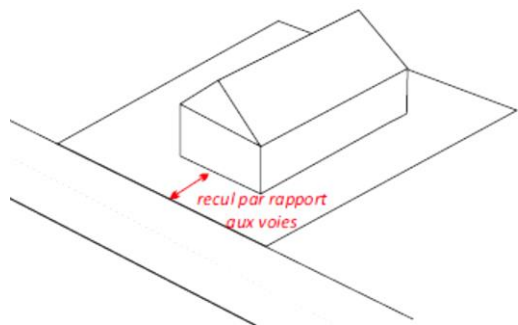
Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

a. Implantation des constructions par rapport aux voies

Méthode de calcul : Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point d'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

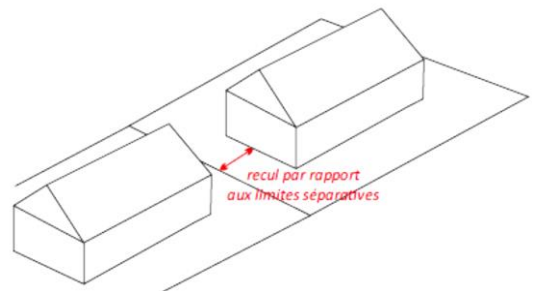
1. Les constructions, hors extensions et annexes, doivent être implantées soit :
 - A l'alignement ;
 - Avec un recul minimum de 6 mètres.
2. Les extensions et les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul.



b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

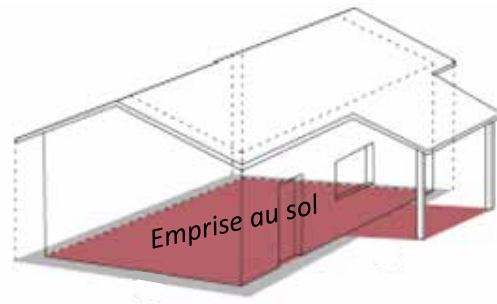
Méthode de calcul : Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un recul minimum de 4 mètres.
2. Dans le cas d'une implantation en limites séparatives, les fenêtres de la façade intéressée doivent être non ouvrantes et opaques.



c. Emprise au sol des constructions

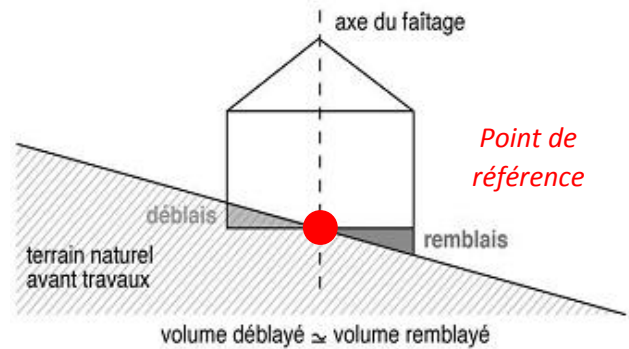
Méthode de calcul : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus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



1. L'emprise au sol maximale des constructions est de 30% de la superficie de l'unité foncière.

d. Hauteur des constructions

Méthode de calcul : La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions principales est de R+1+C dans la limite de 10 mètres.
2. La hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
3. La hauteur des annexes est limitée à :
 - o 3 mètres dans le cas de toiture plate ;
 - o 5 mètres au faitage dans les autres cas.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

a. Qualité environnementale des constructions

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

b. Aspects extérieurs des constructions

Compte tenu de la présence d'un périmètre de protection des monuments historiques (Eglise) sur une partie de la zone, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France avant tout dépôt d'un permis de construire est conseillée si le projet de construction ne semble pas en cohérence avec l'environnement et l'architecture locale.

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Le traitement des constructions annexes (garages, ...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.
3. Les constructions doivent respecter une architecture locale et traditionnelle.
4. Les nouvelles constructions et les murs de clôture (enduits et joints) doivent, si possible, prendre en compte le nuancier du Parc Naturel Régional du Gâtinais français (voir annexe 4).
5. Les clôtures, hors celles implantées à l'alignement du domaine public, ne doivent pas dépasser 2 mètres.
6. En cas de réalisation d'un mur en pierre, celles-ci devront utiliser des pierres de pays.
7. Les panneaux solaires doivent, si possible :
 - o être non visible depuis la voie publique ;
 - o Implantés sur les annexes ;
 - o Prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français (voir annexe 2).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Qualité paysagère

1. Doivent être, si possible, non visibles de la voie publique : les climatiseurs, les récupérateurs d'eau, les citernes, les antennes paraboliques, les stockages de poubelles, les composteurs et les espaces non couverts de stockage des conteneurs.
2. Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.
3. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.

b. Espaces libres et plantations

1. Les espaces non imperméabilisés (équivalent aux espaces de pleine terre) doivent occuper une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent suivre les recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français sur les essences locales (voir annexe 1).

Stationnement

a. Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
5. Si les réseaux le permettent, toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

↳ **dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.**

6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement ;
 - supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.
7. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
 - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

b. Pour les vélos

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

SECTION UB3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Un accès peut être refusé s'il présente un risque (sécurité) ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b. Voies

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

Desserte par les réseaux

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

a. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante

et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

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

b. Assainissement eaux usées

1. Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation, conformes aux normes en vigueur.
2. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
3. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

c. Gestion des eaux pluviales

1. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont récoltées. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
2. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
3. Tout aménagement doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
4. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

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

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UP

La zone Up correspond au groupement des équipements structurants de la commune.



SECTION UP1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol

1. Les constructions et installations non destinées aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites.
2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

Usages et affectations des sols interdits

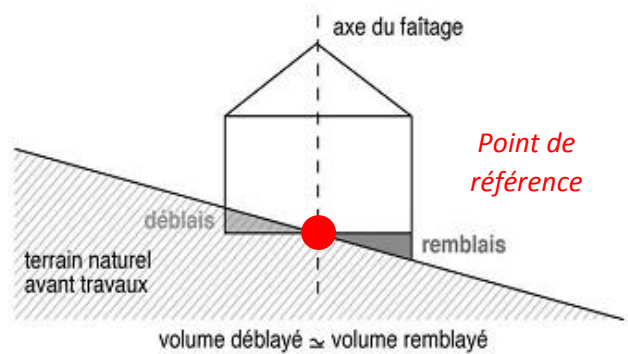
1. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

SECTION UP2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions

a. Hauteur des constructions

Méthode de calcul : La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions principales est de 15 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Qualité environnementale des constructions

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

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Qualité paysagère

1. Doivent être, si possible, non visibles de la voie publique : les climatiseurs, les récupérateurs d'eau, les citernes, les antennes paraboliques, les stockages de poubelles, les composteurs et les espaces non couverts de stockage des conteneurs.
2. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.

b. Espaces libres et plantations

1. Les haies vives et les boisements doivent suivre les recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français sur les essences locales (voir annexe 1).

Stationnement

a. Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
5. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

↘ **dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.**

b. Pour les vélos

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

SECTION UP3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Un accès peut être refusé s'il présente un risque (sécurité) ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b. Voies

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

Desserte par les réseaux

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

a. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être

assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

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

b. Assainissement eaux usées

1. Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation, conformes aux normes en vigueur.
2. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
3. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

c. Gestion des eaux pluviales

1. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont récoltées. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
2. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
3. Tout aménagement doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
4. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

DISPOSITION APPLICABLE A LA **ZONE 2AU**

La zone 2AU correspond à une volonté d'urbanisation future, soumise à modification du PLU.



Toutes les constructions et installations, ainsi que les usages du sol sont interdits.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une modification du Plan Local
d'Urbanisme en application de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITION APPLICABLE A LA

ZONE A

La zone A est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs ou de services publics.

Le secteur Ap correspond aux espaces agricoles protégés pour des raisons paysagères et/ou environnementales

SECTION A1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol

En zone A :

1. Sont interdites, les constructions et installations non destinées :
 - à l'exploitation agricole et forestière ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
 - aux l'extension et aux annexes des habitations existantes.

En secteur Ap :

2. Sont interdites, les constructions et installations non destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dans la zone de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiée au plan de zonage, les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites

Généralité :

3. A titre exceptionnel, sont autorisées lorsqu'elles ne peuvent être accueillies dans les espaces urbanisés les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie.
4. Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. Les bâtiments identifiés au plan de zonage pour un changement de destination peuvent faire l'objet d'un changement de destination :
 - vers les destinations autorisées et autorisée sous conditions de la zone UA (SectionUA1 – Occupations et utilisations du sol - Tableau)
 - à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles impactant les habitations voisines.
7. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de

l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

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

Usages et affectations des sols interdits

1. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
2. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
3. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles, de déchets de toute nature.

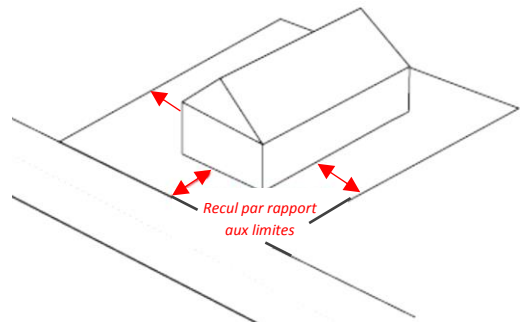
SECTION A2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

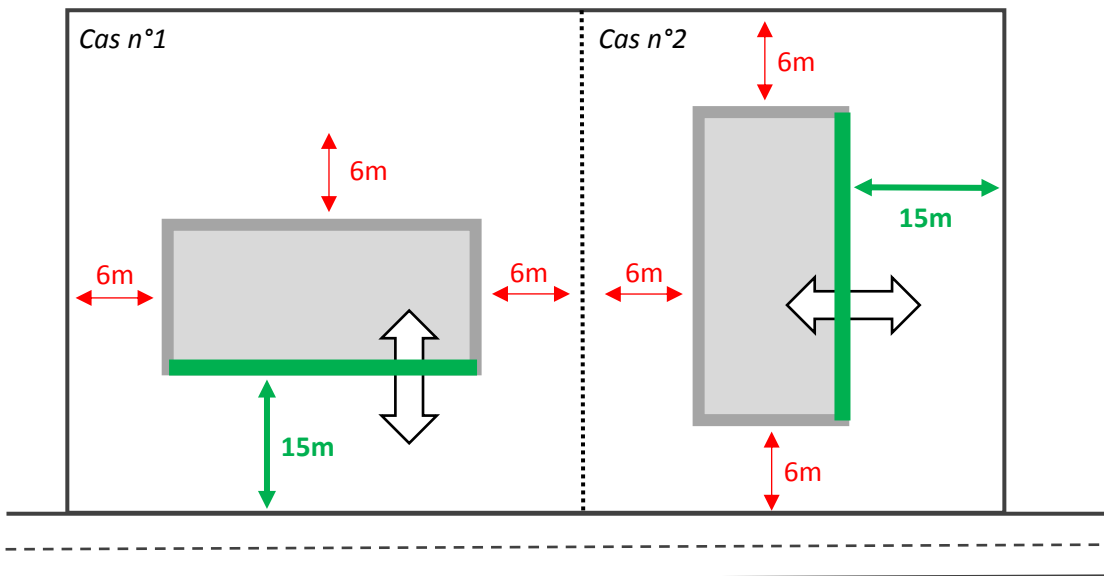
a. Implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives

Méthode de calcul : Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché.



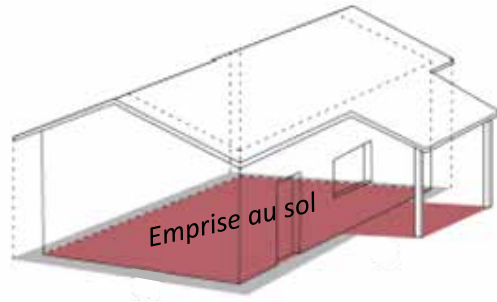
1. Les constructions des exploitations agricoles et forestières doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres de toutes limites séparatives (limite de voie comprise).
2. En cas d'ouverture pour un accès des engins agricoles ou forestiers, le recul de la façade comprenant la ou les ouvertures doit être d'un minimum de 15 mètres.

Schéma explicatif :



b. Emprise au sol des constructions

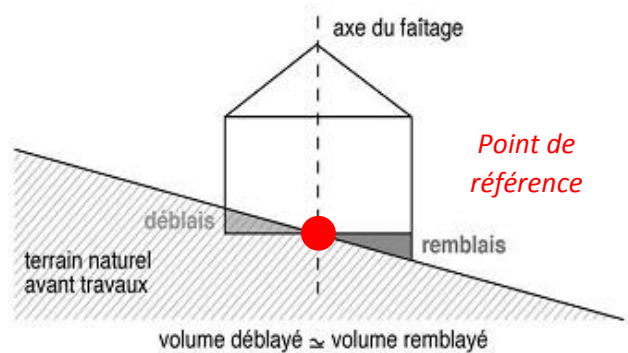
Méthode de calcul : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus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



1. Est autorisée une seule extension ou une seule annexe, dans la limite de 30 mètres carrés, pour les constructions d'habitation existantes.

c. Hauteur des constructions

Méthode de calcul : La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions principales est de 15 mètres.
2. La hauteur maximale des unités de stockage est de 20 mètres.
3. La hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
4. La hauteur des annexes, hors celle d'habitation, est limitée à la hauteur du bâtiment principal.
5. La hauteur des annexes d'habitation est limitée à 5 mètres au faitage et de 3 mètres dans le cas de toiture plate.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

a. Qualité environnementale des constructions

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

b. Aspects extérieurs des constructions

Compte tenu de la présence d'un périmètre de protection des monuments historiques (Eglise) sur une partie de la zone, en cas de projet de construction, la consultation de l'Architecte des bâtiments de France avant tout dépôt d'un permis de construire est vivement conseillée.

Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière :

1. Les constructions doivent comporter au minimum 2 pans.
2. Le débordement des panneaux solaires sur la toiture est interdit.
3. En cas d'implantation de panneaux solaires d'une surface supérieure à 50% du pan concerné de la toiture, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures en remplacement des éléments de couverture.
4. Les constructions doivent prendre en compte le guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français concernant l'intégration des nouvelles constructions (voir annexe 3).

Pour les constructions d'habitations :

5. Les constructions doivent respecter les dispositions inscrites en zone UB (Section UB2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – b.)

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Qualité paysagère

1. Doivent être, si possible, non visibles de la voie publique : les climatiseurs, les récupérateurs d'eau, les citernes, les antennes paraboliques, les stockages de poubelles, les composteurs et les espaces non couverts de stockage des conteneurs.
2. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.

3. Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et toute intervention sur les éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- b. **Espaces libres et plantations**
 1. Les haies vives et les boisements doivent suivre les recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français sur les essences locales (voir annexe 1).

Stationnement

- a. **Pour les véhicules motorisés**
 1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
 2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
 3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
 4. Si les réseaux le permettent, toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
 - ↳ **dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.**
 5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.
- b. **Pour les vélos**
 1. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
 2. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

SECTION A3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Un accès peut être refusé s'il présente un risque (sécurité) ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b. Voies

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

Desserte par les réseaux

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau d'eau pour la lutte contre l'incendie, l'exploitation agricole ou forestière doit prendre, à sa charge, les dispositions nécessaires pour être conforme aux exigences du SDIS.

a. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

2. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
3. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
4. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

b. Assainissement eaux usées

1. Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation, conformes aux normes en vigueur.
2. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
3. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

c. Gestion des eaux pluviales

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

d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

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

DISPOSITION APPLICABLE A LA

ZONE N

La zone N est à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique et/ou paysager.

SECTION N1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (1)	
	Exploitation forestière		X (1)	
Habitation	Logement		X (2)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (3)	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X (3)	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans la zone de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiée au plan de zonage, les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites.

1. Dans le tableau ci-dessus, pour les destinations identifiées par le (1), seules les constructions des exploitations agricoles et forestières sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des corridors écologiques et des paysages.
2. Dans le tableau ci-dessus, la destination identifiée par le (2), seules les extensions et constructions annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
3. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (3) sont autorisés
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse).
4. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
5. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

Usages et affectations des sols interdits

1. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
2. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
3. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles, de déchets de toute nature.
4. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

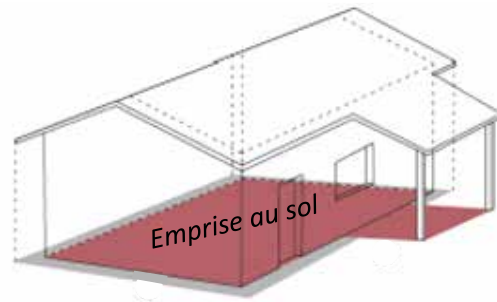
SECTION N2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

a. Emprise au sol des constructions

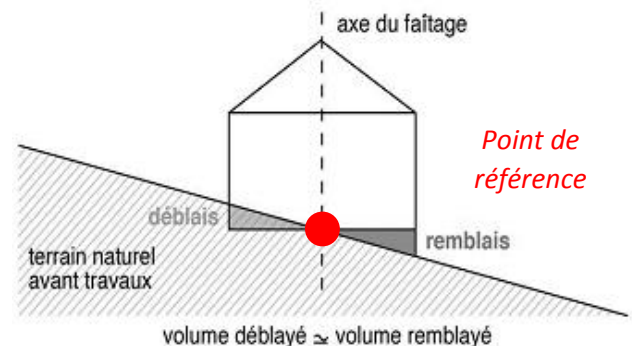
Méthode de calcul : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus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



1. Est autorisée une seule extension ou une seule annexe, dans la limite de 30 mètres carrés.

d. Hauteur des constructions

Méthode de calcul : La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions principales est de 15 mètres.
2. La hauteur maximale des unités de stockage est de 20 mètres.
3. La hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
4. La hauteur des annexes, hors celle d'habitation, est limitée à la hauteur du bâtiment principal.
5. La hauteur des annexes d'habitation est limitée à 5 mètres au faitage et de 3 mètres dans le cas de toiture plate.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

a. Qualité environnementale des constructions

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

b. Aspects extérieurs des constructions

Compte tenu de la présence d'un périmètre de protection des monuments historiques (Eglise) sur une partie de la zone, en cas de projet de construction, la consultation de l'Architecte des bâtiments de France avant tout dépôt d'un permis de construire est vivement conseillée.

Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière :

1. Les constructions doivent respecter les dispositions inscrites en zone A (Section A2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – b.)

Pour les constructions d'habitations :

2. Les constructions doivent respecter les dispositions inscrites en zone UB (Section UB2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – b.)

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Qualité paysagère

1. Doivent être, si possible, non visibles de la voie publique : les climatiseurs, les récupérateurs d'eau, les citernes, les antennes paraboliques, les stockages de poubelles, les composteurs et les espaces non couverts de stockage des conteneurs.
2. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.
3. Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et toute intervention sur les éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
4. Les travaux effectués sur les constructions identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques leur conférant un intérêt.

b. Espaces libres et plantations

1. Les haies vives et les boisements doivent suivre les recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français sur les essences locales (voir annexe 1).

Stationnement

a. Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Si les réseaux le permettent, toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

☒ **dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.**
5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.

b. Pour les vélos

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

SECTION N3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Un accès peut être refusé s'il présente un risque (sécurité) ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b. Voies

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

Desserte par les réseaux

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau d'eau pour la lutte contre l'incendie, l'exploitation agricole ou forestière doit prendre, à sa charge, les dispositions nécessaires pour être conforme aux exigences du SDIS.

a. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante

et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

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

b. Assainissement eaux usées

1. Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation, conformes aux normes en vigueur.
2. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
3. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

c. Gestion des eaux pluviales

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

d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

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

ANNEXE N°1

Liste d'essences locales préconisées

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc du Gâtinais français. Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte. **Le PNR Gâtinais français vous invite vivement à prendre contact avec les techniciens du Parc pour des conseils contextualisés.**

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

Préconisation : liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

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

* Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa*, *Tilia xeuclora* et *platyphyllos* sont à proscrire (le nectar serait toxique pour les abeilles).

Préconisation : liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies

◆ Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre) *

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

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

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

<u>Amélanancier</u> (<i>Amelanchier ovalis</i>)	<u>Fusain d'Europe</u> (<i>Euonymus europaeus</i>) J
<u>Bourdaïne</u> (<i>Frangula alnus</i>) J	<u>Genêt à balais</u> (<i>Cytisus scoparius</i>) J
<u>Camérisier à balais</u> (<i>Lonicera xylosteum</i>) J	<u>Groseillier à maquereau</u> (<i>Ribes uva-crispa</i>)
<u>Cassis</u> (<i>Ribes nigrum</i>)	<u>Nerprun purgatif</u> (<i>Rhamnus catharticus</i>) J
<u>Cornouiller mâle</u> (<i>Cornus mas</i>)	<u>Épine-vinette</u> (<i>Berberis vulgaris</i>)
<u>Cornouiller sanguin</u> (<i>Cornus sanguinea</i>)	<u>Viorne lanthane/Viorne obier</u> (<i>Viburnum lantana / opulus</i>) J

◆ Persistants et semi-persistants

<u>Charmille</u> (<i>Carpinus betulus</i> , essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)	<u>Nerprun alaterne</u> (<i>Rhamnus alaternus</i>)
<u>Houx</u> (<i>Ilex aquifolium</i>), espèce de mi-ombre J	<u>Troène commun</u> (<i>Ligustrum vulgare</i> , semi-persistant) J
	<u>Genévrier commun</u> (<i>Juniperus communis</i>)

Préconisation : liste d'essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée

Abélia (*Abelia x grandiflora*)
Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
Callicarpa (*Callicarpa bodinieri*)
Cistes (*Cistus*)
Cytise (*Laburnum anagyroides*) ✂
Deutzia (*Deutzia*)
Escallonia (*Escallonia*)
Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
Laurier-tin (*Viburnum tinus*) ✂

Lilas (*Syringa vulgaris*)
Lilas de Californie, Céanothe (*Céanothus*)
Oranger du Mexique (*Choisya ternata*)
Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)
Potentille (*Potentilla fruticosa*)
Seringat (*Philadelphus*)
Spirée (*Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei*)
Symphorine (*Symphoricarpos albus*)

Préconisation : liste de plantes grimpantes

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

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

Préconisation : liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule cendré (*Salix cinerea*)
Saule à oreillettes (*Salix aurita*)

Saule à trois étamines (*Salix triandra*)
Saule fragile (*Salix fragilis*)
Saule pourpre (*Salix purpurea* humides)
Saule roux (*Salix acuminata*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Tremble (*Populus tremula*)

Préconisation : liste de plantes de zones humides

Acore (*Acorus gramineus, Acorus calamus*)
Baldingère (*Phalaris arundinacea*)
Carex à épis pendants (*Carex pendula*)
Carex cuivré (*Carex cuprina*)
Carex des marais (*Carex acutiformis*)
Carex des rives (*Carex riparia*)
Carex espacé (*Carex remota*)
Carex faux souchet (*Carex pseudocyperus*)
Carex hérissé (*Carex hirta*)
Carex paniculé (*Carex paniculata*)
Carex raide (*Carex elata*)
Grand plantain d'eau (*Alisma plantago-aquatica*)
Iris (*Iris pseudacorus*)
Jonc à fruits luisants (*Juncus articulatus*)
Jonc à tépales aigus (*Juncus acutiflorus*)
Jonc aggloméré (*Juncus conglomeratus*)
Jonc des crapauds (*Juncus bufonius*)
Jonc épars (*Juncus effusus*)

Jonc glauque (*Juncus inflexus*)
Lycoperon d'Europe (*Lycopus europaeus*)
Masette à feuilles étroites (*Typha angustifolia*)
Masette à feuilles larges (*Typha latifolia*)
Menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveolens*)
Menthe aquatique (*Mentha aquatica*)
Menthe des champs (*Mentha arvensis*)
Myosotis des marais (*Myosotis palustris*)
Populage des marais (*Caltha palustris*)
Renouée amphibie (*Polygonum amphibium*)
Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)
Roseau commun (*Phragmites communis*)
Rubanière rameux (*Sparganium erectum*)
Sagittaire (*Sagittaria latifolia*)
Salicaire (*Lythrum salicaria*)
Scirpe des marais (*Eleocharis palustris*)
Véronique mouron d'eau (*Veronica anagallis-aquatica*)

Déconseillées : liste des plantes déconseillées car banalisantes

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

Les plantes fortement invasives sur le territoire sont indiquées en **gras**.

Bambou

Houx / Ilex (sauf Ilex aquifolium)

Laurier palme ou cerise (Prunus laurocerasus)

Laurier du Portugal (Prunus lusitanica)

Thuja (Thuja)

Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)

Berbéris

Cyprès de Leyland (Cupressocyparis leylandii)

Eléagnus à feuillage panaché

Eucalyptus (Eucalyptus)

Faux Cyprès (Chamaecyparis)

♦ **Arborée ou arbustive**

Ailante ou Faux-vernis du Japon (Ailanthus altissima)

Arbre aux papillons (Buddleia davidii)

Aucuba (aucuba japonica)

Bambous (Phyllostachis)

Cerisier tardif (Prunus serotina)

Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra)

Cyprès de Lambert (Cupressus macrocarpa)

Erable negundo (Acer negundo)

Fusain du japon (Euonymus japonicus)

Genêt blanc (Cytisus multiflorus)

Genêt strié (Cytisus striatus)

Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana)

Laurier-cerise (Prunus laurocerasus)

Mahonia (mahonia aquifolium)

Mimosa (Acacia dealbata, A. longifolia, A. saligna et A. retinodes)

Mûrier blanc (Morus alba)

Pittosporum du Japon (Pittosporum tobira)

Pyracantha coccinea (Pyracantha coccinea)

Rhododendron pontique (Rhododendron ponticum)

Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)

Sumac de Virginie (Rhus typhina)

Troène à feuilles brillantes (Ligustrum lucidum)

Tilleul à petites feuilles (Tilia tomentosa, Tilia x euchlora et platyphyllosont : cf. toxicité abeilles)

♦ **Aquatique**

Azolla fausse-fougère (Azolla filliculoides)

Elodée du Canada (Elodea canadensis)

Elodée à feuilles étroites (Elodea nuttallii)

Grande Elodée (Lagarosiphon major)

Jacinthe d'eau (Eichornia crassipes)

Jonc grêle (Juncus tenuis)

Jussie (Ludwigia grandiflora et L. peploides)

Luzerne arborescente (Medicago arborea)

Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)

Papyrus (Cyperus eragrostis et C. difformis)

Petite lentille d'eau (Lemna minutii et L. turionifera)

♦ **Vivace, herbacée**

Asters américains (Aster lanceolatus, A. novi-belgii, A. squamatus, A. x salignus)

Balsamines / Impatiens (Impatiens glandulifera, I. parviflora, I. balfouri, I. capensis)

Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)

Bident (Bidens frondosa et B. connata)

Consoude hérissée ou rude (Symphytum asperum)

Ficoïde à feuilles en cœur (Aptenia cordifolia)

Lilas d'Espagne (Galega officinalis)

Onagre (Oenothera biennis, O. longiflora, O. striata)

Orpin de Helms (Crassula helmsii)

Orpin bâtard (Sedum spirium)

Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)

Renouée du Japon (Reynoutria japonica ou Polygonum cuspidatum)

Renouée de Sakhaline (Reynoutria sachalinensis)

Renouée hybride (Reynoutria x bohémica)

Sélaginelle de Krauss (Selaginella kraussiana)

Senecio (Senecio angulatus, S. deltoideus)

Senecion sud-africain (Senecio inaequidens)

Solidage du Canada (Solidago canadensis)

Solidage glabre (Solidago gigantea)

Stramoine / herbe à la taupe (Datura stramonium)

Véronique de Perse (Veronica persica)

Véronique voyageuse (Veronica peregrina)

Xanthium strumarium (Xanthium strumarium)

Exemples de composition végétale

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

◆ **Bande boisée pour un sol acide, pauvre et a tendance séchant, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée**

Aubépine (*Crataegus monogyna*)

Prunellier (*Prunus spinosa*)

Bourdaïne (*Frangula alnus*)

Genet (*Cytisus scoparius*)

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)

Châtaignier (*Castanea sativa*)

Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou *B.pendula*)

Merisier de sol acide (*Prunus avium*)

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

Charmille (*Carpinus betulus*)

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)

Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Néflier (*Mespilus germanica*)

Noisetier (*Corylus avellana*)

Saule marsault (*Salix caprea*)

Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

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

Erable champêtre (*Acer campestre*)

Prunellier (*Prunus spinosa*)

Lilas (*Syringa vulgaris*)

Merisier de sol calcaire (*Prunus avium*)

Viorne lantane (*Viburnum lantana*)

Amélanquier (*Amelanchier ovalis*)

Cornouiller male (*Cornus mas*)

Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)

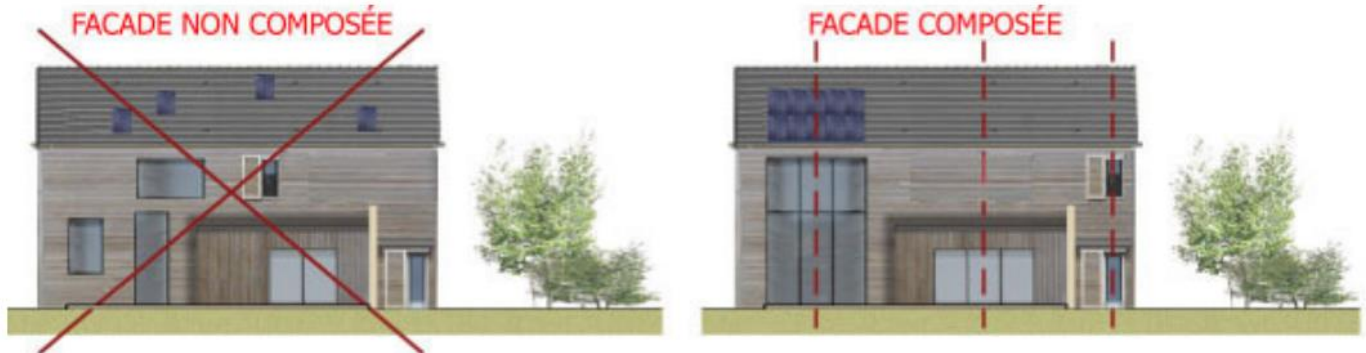
ANNEXE N°2

Préconisation en matière d'implantation des panneaux solaires

Composer les façades

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

- Respecter les alignements et minimiser les ouvertures



Intégrer les panneaux solaires

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

Regrouper les panneaux en un seul ensemble.

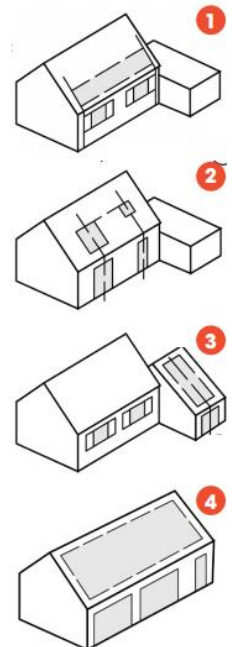
Favoriser les **formes simples** et rectangulaires.

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

Harmoniser les panneaux au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture : velux, chien assis, rupture dans la toiture. **2**

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

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



ANNEXE N°3

Guide d'intégration des nouvelles constructions (bâtiments agricoles)

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

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

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

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

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



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

DU CHOIX DU SITE AU PROJET ARCHITECTURAL

Le choix d'un site propice à l'intégration

A proximité de bâtiments existants,

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



Isolé,

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



Les fonds de scène,

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



La prise en compte du relief naturel

du territoire est un facteur majeur d'intégration.



Le projet architectural

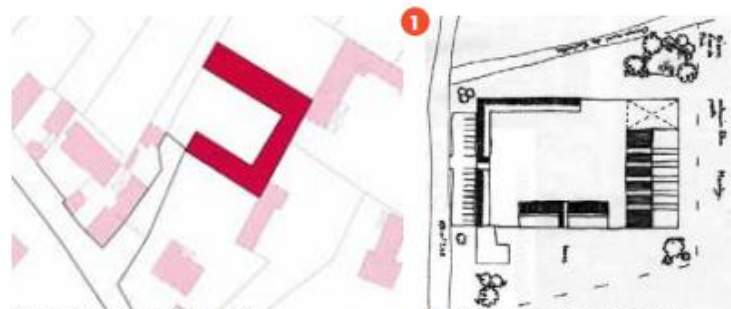
Le bâti agricole traditionnel, organisé en corps de ferme traduit une volonté d'économiser l'espace et d'optimiser la température intérieure des bâtiments en limitant les déperditions de chaleur et en se protégeant des vents. Ces corps de ferme ont déterminés l'organisation spatiale du territoire : placés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

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

Réaliser un projet d'ensemble

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

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



Corps de ferme intégré dans un village.

Projet de centre équestre autour d'une cour.



Dessiner des volumes simples et continus

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



Intégrer les panneaux solaires sur les toitures

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



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

Les abords, part intégrante du projet

Le végétal

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



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



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

Les espaces libres

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



Les murs de clôture

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



LE CHOIX DES MATÉRIAUX

Les matériaux de toiture

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

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



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

Les bardages métalliques

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



Les bardages bois

- 😊 Écologiques, durables et d'une grande qualité d'ambiance, les bâtiments en bois permettent aux agriculteurs d'agir directement sur la construction des paysages de demain.
- 😊 Les propriétés isolantes du bois assurent un confort thermique élevé.



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

Les enduits

- 😊 Préconiser des finitions talochés ou grattés. Selon leur relief, la couleur est plus ou moins assombrie.
- 😊 Préférer les enduits à la chaux associés aux sables locaux afin de faire écho aux couleurs de paysage.

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



708010



Finition talochée



Finition grattée



Enduit chaux-chanvre

Les peintures

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



Association de différents matériaux

Les exemples d'associations de matériaux :

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

Composer avec les effets de trame des matériaux.



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

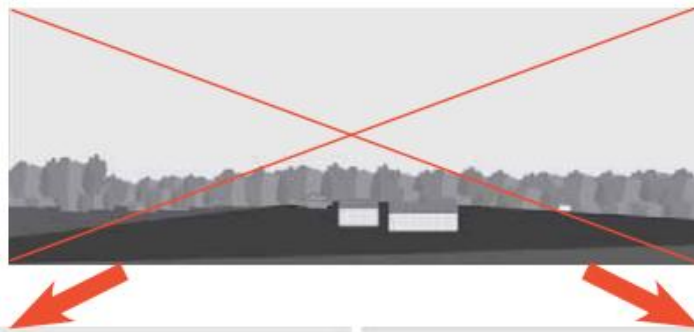
LE CHOIX DES COULEURS

Le paysage et le bâti, outils de référence

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

Dans un environnement principalement végétal

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



Dans un paysage ouvert

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



Dans un environnement principalement bâti

Les exemples d'associations de matériaux :

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



Créer une harmonie colorée

Exemple d'une harmonie à l'échelle du paysage

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



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

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

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



Harmonie en camaïeu de tons chauds.



404030



405030



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



Harmonie contrastée.



403010



807005

LES PALETTES

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

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

Pour les bardages

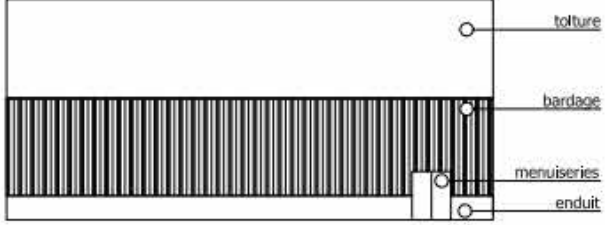
Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

Pour les parties enduites

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



toiture

bardage

menuiseries

enduit

ANNEXE N°4

Nuancier du bâti

Les enduits



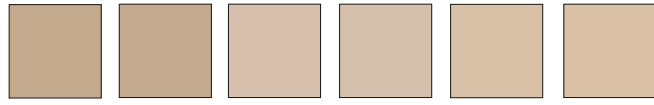
© Pierre-Alain LEBLANC, 2015. Tous droits réservés. N° 101 883775

707010	608005	708010	808010	809005	609005
757010	707020	707030	757030	608020	708020
707040	757040	758050	808040	758030	758040
708030	708040	709020	759020	859020	809020
858020	908020	808020	808030	859030	809030
908010	758020	609015	759010	709010	809010
7500	607005	608005	708010	8500	9000
809090	809090	709090	709090	609090	609090
505020	506020	406020	608010	608020	609015
506040	506030	406030	407020	607020	707030
504050	404030	605030	505030	405030	505040
2306010	1307020	1508010	1508020	2208005	2309005

*Tonalités des enduits
utilisés plus spécifiquement
avec la meulière*

*Tonalités des enduits
utilisés plus spécifiquement
pour les constructions
années 30*

Les pierres



757010 707010 608005 808005 708010 608010



1006005 606020 757020 857030 808010 608020

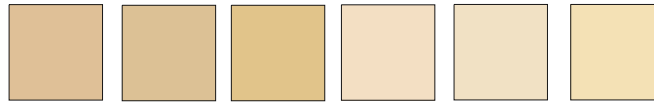


866005 806010 907010 807005 858010 908010

Tonalités des grès



708020 709010 609005 809005 809010 899020



758020 808020 808030 759010 859010 859020

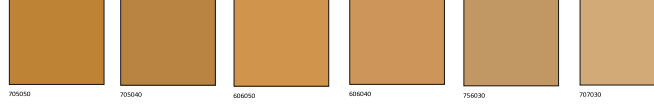
Tonalités des calcaires



504010 404030 604040 504040 504050 505030



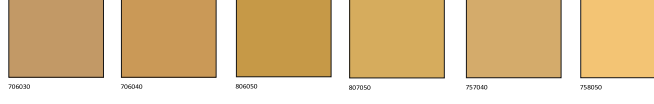
604030 704040 705030 605040 505040 506030



705010 705040 606050 606040 756030 707030



706020 606030 706040 756040 707050 707040



706030 706040 806050 807050 757040 758050

Tonalités des meulières

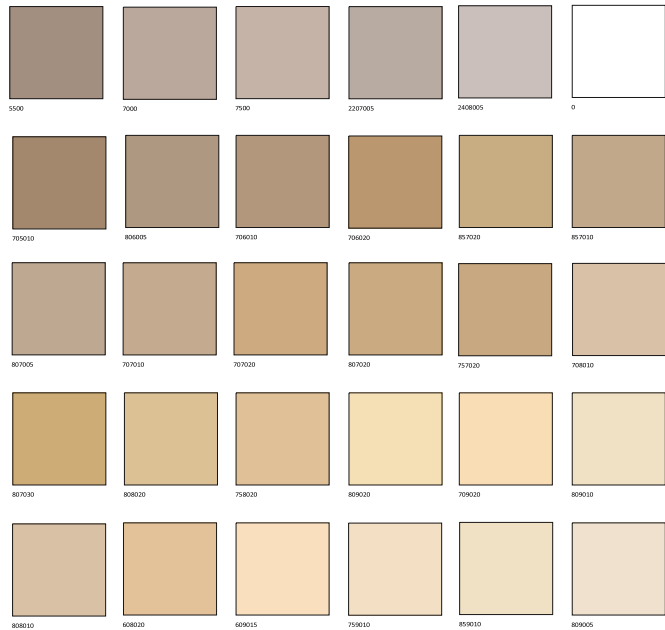
Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



Tonalités des éléments de
brique

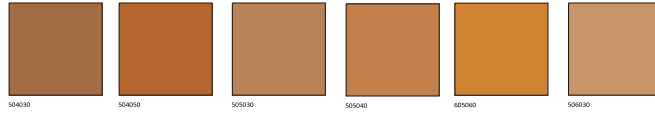


Tonalités des éléments
enduits



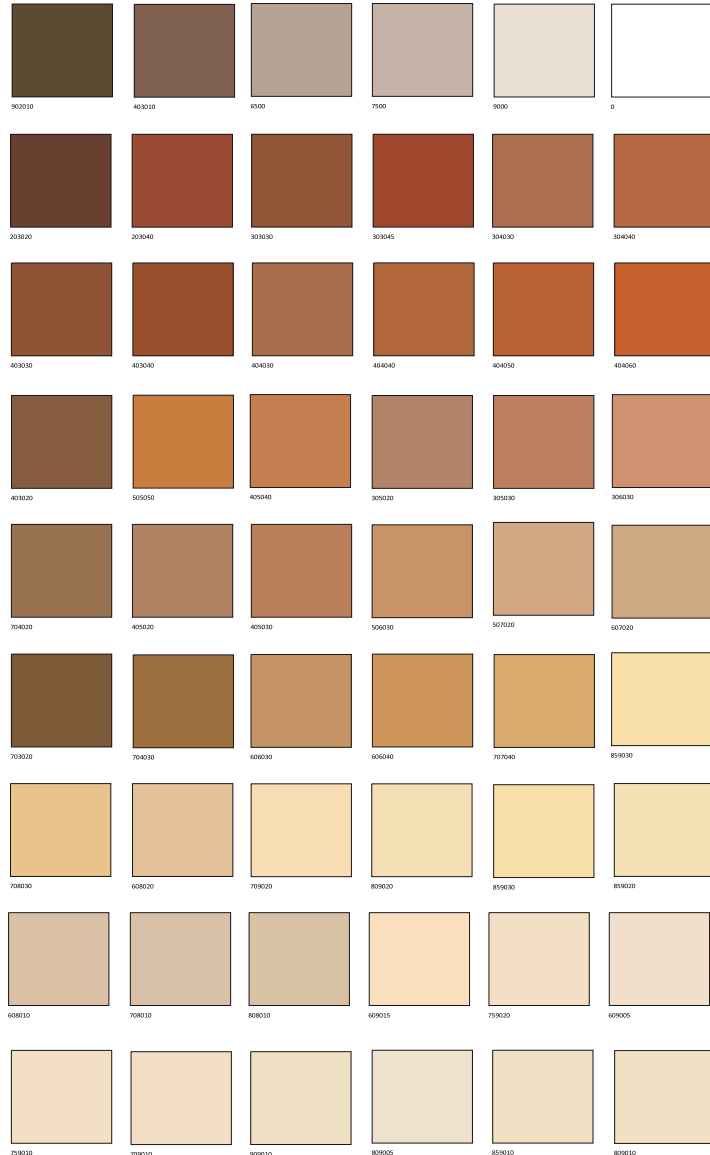
Tonalités des éléments
enduits

Les soubassements



Tonalités des éléments
enduits associés aux
meulières

Les fenêtres, volets et portes



Les fenêtres, volets et portes



Les toitures



403010	404005	404010	604020	604030	605010
405020	405040	503010	503020	503030	504010
504020	504030	505010	505020	505030	505040
505050	505060	506010	506020	506030	506040
506050	506070	604020	604030	604040	605005
605010	605020	605030	605040	605070	606010
606020	606030	606040	606050	607030	608020
608040	703020	704020	704030	705020	705030
364005	373010	230010	230610	260005	264005
264010	270010	270015	340205		

Tonalités des tuiles

Tonalités des ardoises