



COMMUNE DE BOUTIGNY-SUR-ESSONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME
PIECE N° 5 : REGLEMENT



PLU arrêté en date du

PLU approuvé en date du



Mairie de Boutigny-sur-Essonne - 11 boulevard Maurice OUIN - 91820 BOUTIGNY-SUR-ESSONNE
Tel : 01.64.57.90.10 fax : 01.64.57.80.83 - mail : mairie.de.boutigny.sur.essonne@orange.fr

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Boutigny-sur-Essonne.

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

1) Les règles générales d'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme dites Règles Générales de l'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (C. urb) : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-15 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2) Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques 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. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent P.L.U.

3) Autorisations d'urbanisme

Article L. 421-6 C. urb : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L. 421-7 C. urb : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

4) Lotissements

Article L. 442-9 C. urb : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

Article L. 442-11 C. urb : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

Article L. 111-3 du code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

6) Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages 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 d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

7) Autres règles

Article L111-19 C. urb : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides

rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21 C. urb : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L151-31 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-33 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L151-35 C. urb : Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7 C. urb : L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8 C. urb : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte

une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux 1° et 2° du présent article, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L151-36 C. urb : Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article L111-6 C. urb : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7 C. urb : L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8 C. urb : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines, à urbaniser, zones naturelles, les zones agricoles.**

- 1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UC, UG, UH, UL.
- 2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III est la zone : 1AU, 2AU
- 3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole : A et la zone naturelle : N

ARTICLE 4 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » Article I « Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel ».

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

- Les éléments bâtis repérés par une étoile au titre du patrimoine d'intérêt local sur le plan de zonage, sont protégés en application de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt architectural ou historique.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre, sans faire application des articles 3 à 5 et 7 à 13 des différents chapitres du présent règlement.

ARTICLE 3 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur) pourront être réalisés dans les marges de retrait et recul et au-delà des limites de hauteur maximale, imposées par les PLU.

ARTICLE 5 - RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

ARTICLE 6- DESTINATION DES LOCAUX

Ces destinations doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu

compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels, résidences de tourisme ou résidence services. Une construction relève de cette destination lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant ou blanchisserie, ...). Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, etc... , en référence à l'article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme. Rappel : les locaux des professions libérales relèvent de l'usage de la construction et non de sa destination.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Artisanat :

Ensemble des entreprises immatriculées au répertoire des métiers en l'application du décret 98-247(version consolidée au 2 juillet 2010) relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers, et qui emploient des personnes exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant d'activités figurant sur la liste établie en annexe du même décret. (cf. ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de surface de plancher.

Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande. Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques. Transformation et conservation de fruits et légumes, (sauf produits de la quatrième gamme). Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales. Fabrication de produits laitiers. Travail des grains, fabrication de produits amylacés.. Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, (sauf leminaux de cuisson). Fabrication d'autres produits alimentaires. Fabrication d'aliments pour animaux. Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux. Fabrication de vins effervescents. Fabrication d'autres boissons. Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé. Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits. Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur évenitaires et marchés. Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur évenitaires et marchés dont préparations à partir de ces produits. Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail. Activités relevant de l'artisanat du bâtiment Orpaillage. Autres industries extractives. Activités de soutien aux autres industries extractives. Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associées. Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb. Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels. Génie civil (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés). Travaux de construction spécialisés.	Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance. Imprimerie de labour. Activités de préresse. Reliure et activités connexes. Reproduction d'enregistrements. Production de brai et de colle de brai. Agglomération de la tourbe. Industrie chimique. Fabrication d'édulcorants de synthèse. Fabrication d'outats, bandes, gazes et pansements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic. Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique. Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques. Métallurgie. Fabrication de produits métalliques. Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques. Fabrication d'équipements électriques. Fabrication de machines et équipements divers. Autres industries manufacturières (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact). Activités relevant de l'artisanat de fabrication Fabrication de textiles.. Fabrication de vêtements, d'articles en fourrure et d'articles à mailles. Industrie du cuir et de la chaussure. Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, en vannerie et sparterie (sauf fabrication du bois d'industrie : pieux, poteaux, bois de mine...). Industrie du papier et du carton. Industrie automobile. Fabrication de matériels de transport divers. Fabrication de meubles. Réparation et installation de machines et d'équipements. Collecte des déchets nucléaires. Traitement et élimination des déchets nucléaires radioactifs. Démantèlement d'épaves. Récupération de déchets triés. Édition d'imprimés fiduciaires, imprimés commerciaux, formulaires imprimés.	Activités relevant de l'artisanat de service Maréchalerie. Entretien de fosses septiques. Entretien et réparation de véhicules automobiles. Entretien et réparation de motocycles. Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés. Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur évenitaires et marchés. Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise. Services de déménagement. Services de remorquage et d'assistance routière. Contrôle technique automobile. Pose d'affiches. Activités d'étalagiste. Activités photographiques (sauf photojournalisme). Nettoyage courant des bâtiments. Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage. Désinfection, désinsectisation, dératisation. Autres nettoyages (sauf services de voirie et de déneigement). Services administratifs divers (limité aux services administratifs de bureau combinés). Travaux à façon divers (limité à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façon). Activités de conditionnement. Ambulances. Spectacle de marionnettes. Restauration d'objets d'art. Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication. Réparation de biens personnels et domestiques. Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures (sauf libre-service). Coiffure. Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale. Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie. Toilettage d'animaux de compagnie.
---	--	--

Industrie :

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics, en référence à l'article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme. Bien qu'on parle parfois d'industries extractives (par opposition aux industries de transformations), les activités minières font partie du secteur primaire (production de matières premières ou brutes) et ne ressortissent pas de l'industrie. De même, l'artisanat se distingue de l'industrie en ce qu'il ne concerne que des activités individuelles ou familiales.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;

- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Exploitation agricole ou forestière :

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Toute activité non citée dans la liste de définition sera intégrée dans la catégorie dont elle se rapprochera le plus.

ARTICLE 7 – DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle : L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement : L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Alignement par rapport aux voies : L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Aménagement dans le volume existant: il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface habitable (surface de plancher) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Baie : Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne sont toutefois pas considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide,
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs,
- les portes non vitrées

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc, qu'il soit rattaché ou non à la construction principale.

Chaussée : Partie de l'espace public réservée à la circulation automobile.

Clôture: dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Combles : Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment

Constructions à usage de commerce : constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

DPU : C'est le Droit de Prémption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un PLU. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux.

Emplacement réservé : Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplomb inclus (art. R420-1 du code de l'urbanisme).

Extension: augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

Extension mesurée : extension qui a pour objet de ne pas augmenter la SHOB existante de plus de 20 m².

Façade : côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite un pignon constitue une façade.

Hauteur au faîtage : hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur des façades : La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout. Dans les cas de terrains en pente, cette hauteur sera mesurée au point le plus favorable.

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

- Les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible
- Les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Lotissement : Aux termes de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Marge de reculement ou d'isolement: il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8). Les marges de retrait sont calculées à partir du nu de la façade. Sont autorisés dans les marges de retrait les balcons, auvents, marquises.

Prospect : règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Reconstruction après sinistre dans le volume existant: il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Rez-de-chaussée: premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous sol s'il existe.

Sous-sol: partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas : 1 mètre par rapport au terrain naturel.

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain bâti existant: il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est-à-dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

Voie : Partie de l'espace public intégrant la chaussée et les trottoirs.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UA

La zone UA couvre essentiellement le centre-ville. Elle correspond à une urbanisation traditionnelle dense et se caractérise par une forte centralité. Elle correspond aux formes bâties des villages. Les logements, commerces, bureaux, services et équipements publics s'y côtoient ce qui en fait un lieu attractif.

Certains éléments de paysages naturels ou urbains sont repérés sur le document graphique. Ces éléments de paysages sont protégés au titre des articles L-151-19 et L-151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments de paysages remarquables repéré sur le document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la ville.

Cette zone est localement concernée par le **classement sonore des infrastructures de transports** (voie ferrée) ; les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n° 0108 du 20 mai 2003.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les éoliennes
- Le changement de destination des commerces dans le périmètre défini sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-16° du code de l'urbanisme.

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

- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique,
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes à la date d'approbation du PLU soumises à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) si les travaux sont de nature à en réduire les nuisances et si elles n'occupent pas une unité foncière de plus de 2000 m²,
- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales, de bureaux et de services, sous condition de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique,
- La rénovation, l'extension et la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone,
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les toitures des bâtiments,
- Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la parcelle faisant l'objet de la construction projetée.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3 Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées.

Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles :

- Voies destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements....) : leurs caractéristiques doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la voie puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes, notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée avec un minimum de 3,5 m de chaussée.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité et la circulation des piétons.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (article L2224-9 du CGCT et tout article le substituant).

Le pétitionnaire se réfère au règlement du service public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

4.2.1 Eaux usées

4.2.1-1 Eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales »

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

4.2.2 -2 Eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, ...).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 10 ans) conformément au SAGE ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc, suivant l'analyse, au cas par cas, par le service public compétant, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau collectif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques, est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

4-3 Desserte électricité, téléphone et câble : Pour toute construction nouvelle, les lignes devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. La « technique discrète » posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4-4 Stockage des déchets ménagers : lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté. Ces locaux peuvent être incorporés soit dans un bâtiment, soit disposés à l'extérieur, de préférence en un point permettant l'accès direct du service de collecte.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait au minimum de 4 mètres de l'axe de la voie.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal d'1 m des voies.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 Règles d'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur, les constructions doivent s'implanter sur une limite au moins.

Au delà de la bande de 25 mètres, les constructions principales sont implantées en retrait.

Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en retrait par rapport à une limite séparative :

Cas général : la distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à 2,50 mètres.

Cas particulier : Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs baies, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être au minimum de 8 mètres.

Dans tous les cas, les constructions ne pourront pas s'implanter en fond de parcelle. Elles devront respecter un retrait minimum de 4 mètres.

5.2 Les constructions annexes (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que la longueur implantée sur la limite n'excède pas 8 mètres. Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés soit sur limites séparatives soit en retrait minimal de 1 m.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Lorsque deux constructions sont implantées sur le même terrain, elles doivent être contiguës ou respecter entre elles et en tous points une marge de recul d'un minimum de :

- 8 mètres si l'une des constructions comportent des baies,
- 4 mètres en l'absence de baie.

Toutefois il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les bâtiments annexes.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

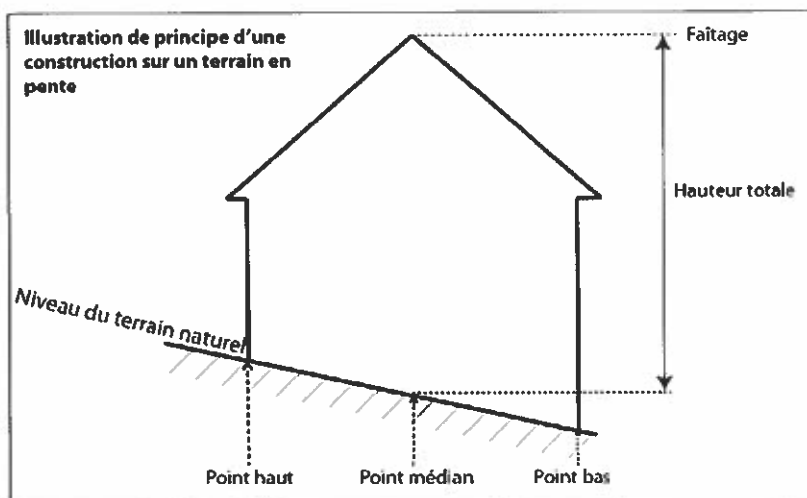
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau naturel du sol au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'acrotère ou au faîtage : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres.
La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...), peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructeurs pourront se reporter au guide en annexe du règlement intitulé « intégrer les nouvelles constructions » édition 2010 réalisé par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

1) Les constructions annexes

Les constructions annexes doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

2) Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

3) Les toitures

Dans le cas des constructions avec une toiture à pente, celles-ci doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Toutes les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions légères
- aux vérandas
- à la reconstruction et à la réfection à l'identique des constructions ne respectant pas cette règle.
- aux auvents
- aux équipements à vocation de service public

4) Les couleurs

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent permettre l'intégration dans les sites et paysages.

Pour les bâtiments agricoles, la teinte dominante doit être foncée et proche de la palette végétale.

5) Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions principales, elles ne devront pas présenter l'aspect de matériaux de récupération, du béton brut ou de la tôle.

6) Les façades commerciales

La création ou modification de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et sa composition architecturale. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade ainsi qu'avec leur environnement.

Les protections de sécurité des façades commerciales (« barres anti-bélier », mécanismes des rideaux métalliques) doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

Les protections contre le soleil (stores et bannes) doivent être positionnées au dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Les bannes doivent épouser la forme des baies dans lesquelles elles s'inscrivent.

7) Les panneaux solaires (cf : annexe panneaux solaires)

Les panneaux solaires et énergies renouvelables, en couverture, seront encastrés et non en saillie et de même pente que la toiture.

Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis la voie. En façade, ils devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

8) Les antennes d'émission

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle ou extension de bâti impliquant la création de logement, sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements de la surface de plancher des constructions existantes, même si elles aboutissent à la création de logements mais **sans création de surface de plancher supplémentaire.**
- aux changements de destination dans le volume des constructions existantes destinées à la création de logements **sans création de surface de plancher supplémentaire.**
- aux changements de destination dans le volume des constructions existantes destinées aux activités économiques : commerces, services, artisanat, bureaux **sans création de surface de plancher supplémentaire.**

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement existant devra être maintenu.

Dimensions des places : longueur : 5 mètres - largeur : 2.50 mètres - dégagement : 5 mètres

2 - Nombre d'emplacements

Habitat :

1 place pour les logements de type T1, T2

2 places à partir d'un logement de type T3 et plus dont une couverte

Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat

Constructions à usage de **bureaux et services** : il sera aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage **commercial** d'au moins 100 m² de surface de vente : il sera aménagé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel, ainsi qu'une place de stationnement par tranche de 50 chambres pour les cars (par excès).

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter :

- 20% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UC

La zone UC couvre une zone qui a reçu des ensembles coordonnés d'habitations et d'espaces paysagers.

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports (voie ferrée) ; les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n° 0108 du 20 mai 2003.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les éoliennes

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

- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales, de bureaux et de services, sous condition de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique,
- La rénovation, la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de rester dans les volumes existants. En cas d'extension, l'emprise au sol s'applique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone,
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les toitures des bâtiments,
- Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1 La création de nouveaux accès sur les voies publiques.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Les caractéristiques des voies nouvelles privées ou publiques

La largeur minimale est modulée selon le nombre de logements desservis :

- Voies destinées à desservir entre 1 et 3 logements : largeur minimale de la chaussée : 3,50 mètres
- Voies destinées à desservir entre 4 et 10 logements au maximum : largeur minimale de la chaussée : 5 mètres
- Voies destinées à desservir plus de 10 logements : largeur minimale de la chaussée : 6 mètres. Toutefois cette largeur de chaussée peut être réduite à 3,50 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.
- Toutefois une largeur inférieure pourra être admise pour tenir compte des contraintes du site (porche...) à condition que les entrées et sorties des véhicules puissent être assurées dans des conditions satisfaisantes de sécurité.
- Voies destinées à desservir des constructions à autre usage que le logement : commerces, etc. leurs caractéristiques doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la voie puisse répondre de manière satisfaisant au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes, notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (article L2224-9 du CGCT et tout article le substituant).

Le pétitionnaire se réfère au règlement du service public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

4.2.1 Eaux usées

4.2.1-1 Eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales »

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

4.2.2 -2 Eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, ...).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 10 ans) conformément au SAGE ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc, suivant l'analyse, au cas par cas, par le service public compétant, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau collectif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques, est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

4-3 Desserte électricité, téléphone et câble : Pour toute construction nouvelle, les lignes devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. La « technique discrète » posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4-4 Stockage des déchets ménagers : lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté. Ces locaux peuvent être incorporés soit dans un bâtiment, soit disposés à l'extérieur, de préférence en un point permettant l'accès direct du service de collecte.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées à 8 mètres de l'alignement.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal d'1 m des voies.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Les marges minimales de recul sont égales à :

- 8 mètres, si la façade comporte des baies,
- 3 mètres, si la façade ne comporte pas de baies et que la longueur du pignon ne dépasse pas 12 mètres.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés soit sur limites séparatives soit en retrait de 1 m.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Lorsque deux constructions sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul d'un minimum de 8 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les bâtiments annexes.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

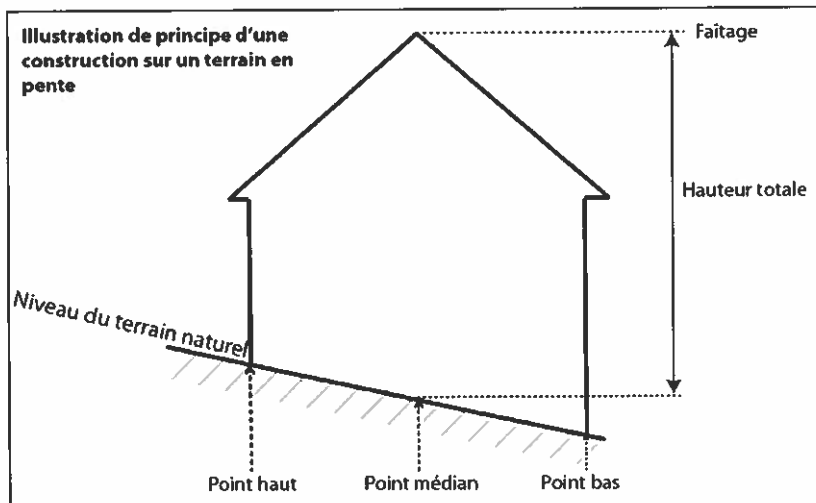
L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 25 % de la surface de l'unité foncière.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau naturel du sol au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'acrotère ou au faîtage : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.



La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...), peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructeurs pourront se reporter au guide en annexe du règlement intitulé « intégrer les nouvelles constructions » édition 2010 réalisé par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

1) Les constructions annexes

Les constructions annexes doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

2) Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

3) Les toitures

Dans le cas des constructions avec une toiture à pente, celles-ci doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Toutes les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions légères
- aux vérandas
- à la reconstruction et à la réfection à l'identique des constructions ne respectant pas cette règle.
- aux auvents
- aux équipements à vocation de service public

4) Les couleurs

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent permettre l'intégration dans les sites et paysages.

Pour les bâtiments agricoles, la teinte dominante doit être foncée et proche de la palette végétale.

5) Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions principales, elles ne devront pas présenter l'aspect de matériaux de récupération, du béton brut ou de la tôle.

6) Les façades commerciales

La création ou modification de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et sa composition architecturale. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade ainsi qu'avec leur environnement.

Les protections de sécurité des façades commerciales (« barres anti-bélier », mécanismes des rideaux métalliques) doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

Les protections contre le soleil (stores et bannes) doivent être positionnées au dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Les bannes doivent épouser la forme des baies dans lesquelles elles s'inscrivent.

7) Les panneaux solaires (cf : annexe panneaux solaires)

Les panneaux solaires et énergies renouvelables, en couverture, seront encastrés et non en saillie et de même pente que la toiture.

Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis la voie. En façade, ils devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

8) Les antennes d'émission

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée. Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Dimensions des places : longueur : 5 mètres - largeur : 2.50 mètres - dégagement : 5 mètres

2 - Nombre d'emplacements:

Habitat :

1 place pour les logements de type T1, T2

2 places à partir d'un logement de type T3 et plus dont une couverte

Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat

Constructions à usage de **bureaux et services** : il sera aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage **commercial** d'au moins 100 m² de surface de vente : il sera aménagé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel, ainsi qu'une place de stationnement par tranche de 50 chambres pour les cars (par excès).

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter :

- 40% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE UG

La zone UG correspond aux opérations d'habitat individuel groupé. Ces opérations sont relativement denses, avec des formes urbaines fortement constituées. Elles n'ont pas vocation à évoluer dans les années à venir. Le règlement vise à prendre en compte les caractéristiques actuelles du bâti, il ne prévoit pas d'évolutions majeures.

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports (voie ferrée) ; les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n° 0108 du 20 mai 2003.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les éoliennes

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

- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales, de bureaux et de services, sous condition de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique,
- La rénovation, la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de rester dans les volumes existants. En cas d'extension, l'emprise au sol s'applique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone,

- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les toitures des bâtiments,
- Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1 La création de nouveaux accès sur les voies publiques.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Les caractéristiques des voies nouvelles privées ou publiques

La largeur minimale est modulée selon le nombre de logements desservis :

- Voies destinées à desservir entre 1 et 3 logements : largeur minimale de la chaussée : 3,50 mètres
- Voies destinées à desservir entre 4 et 10 logements au maximum : largeur minimale de la chaussée : 5 mètres
- Voies destinées à desservir plus de 10 logements : largeur minimale de la chaussée : 6 mètres. Toutefois cette largeur de chaussée peut être réduite à 3,50 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.
- Toutefois une largeur inférieure pourra être admise pour tenir compte des contraintes du site (porche...) à condition que les entrées et sorties des véhicules puissent être assurées dans des conditions satisfaisantes de sécurité.
- Voies destinées à desservir des constructions à autre usage que le logement : commerces, etc. leurs caractéristiques doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la voie puisse répondre de manière satisfaisant au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes, notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (article L2224-9 du CGCT et tout article le substituant).

Le pétitionnaire se réfère au règlement du service public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

4.2.1 Eaux usées

4.2.1-1 Eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales »

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

4.2.2 -2 Eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, ...).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 10 ans) conformément au SAGE ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc, suivant l'analyse, au cas par cas, par le service public compétant, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau collectif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques, est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

4-3 Desserte électricité, téléphone et câble : Pour toute construction nouvelle, les lignes devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. La « technique discrète » posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4-4 Stockage des déchets ménagers : lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté. Ces locaux peuvent être incorporés soit dans un bâtiment, soit disposés à l'extérieur, de préférence en un point permettant l'accès direct du service de collecte.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement.

Dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons et marquises, ainsi que les garages isolés.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal d'1 m des voies.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.2 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

- **dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :**

Pour l'application des dispositions suivantes, le calcul de la largeur du terrain s'effectue au droit de la construction :

- Lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 13 mètres, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives.
- Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 13 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite séparative au plus.

En cas d'implantation en limite séparative, aucune des façades ne pourra comporter des baies.

- **Au delà de la bande de 25 mètres**, les constructions principales sont implantées en retrait.

Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en retrait par rapport à une limite séparative :

Cas général : la distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à 2,5 mètres.

Cas particulier : Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs baies, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être au minimum égale à 8 mètres.

Dans tous les cas, les constructions ne pourront pas s'implanter en fond de parcelle. Elles devront respecter un retrait minimum de 8 mètres.

5.2 Exemption pour les extensions de constructions existantes :

Si une construction existante est implantée à moins de 2,50 m de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la construction mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 m.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur de façade supérieure à 4 mètres. Aucune baie ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du paragraphe précédent.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés soit sur limites séparatives soit en retrait minimal de 1 m.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Lorsque deux constructions sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul d'un minimum de 8 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les bâtiments annexes.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

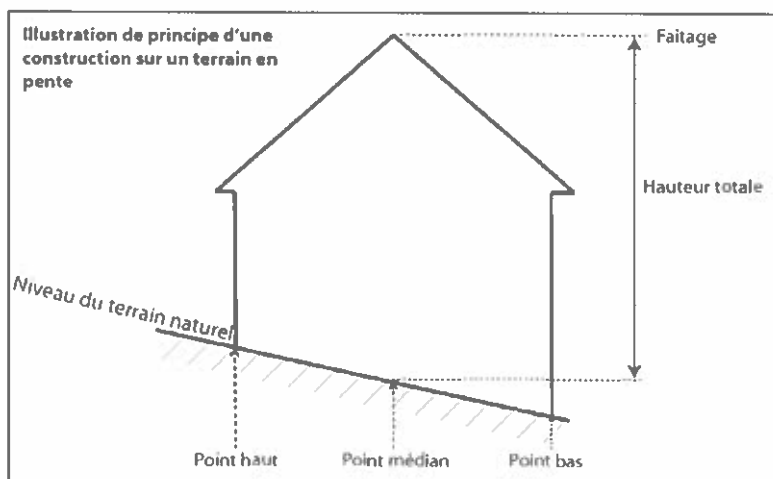
L'emprise au sol maximum des constructions, y compris des annexes, est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau naturel du sol au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'acrotère ou au faîtage : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.



La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres.
La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...), peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructeurs pourront se reporter au guide en annexe du règlement intitulé « intégrer les nouvelles constructions » édition 2010 réalisé par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

1) Les constructions annexes

Les constructions annexes doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

2) Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

3) Les toitures

Dans le cas des constructions avec une toiture à pente, celles-ci doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Toutes les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions légères
- aux vérandas
- à la reconstruction et à la réfection à l'identique des constructions ne respectant pas cette règle.
- aux auvents
- aux équipements à vocation de service public

4) Les couleurs

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent permettre l'intégration dans les sites et paysages.

Pour les bâtiments agricoles, la teinte dominante doit être foncée et proche de la palette végétale.

5) Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions principales, elles ne devront pas présenter l'aspect de matériaux de récupération, du béton brut ou de la tôle.

6) Les façades commerciales

La création ou modification de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et sa composition architecturale. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade ainsi qu'avec leur environnement.

Les protections de sécurité des façades commerciales (« barres anti-bélier », mécanismes des rideaux métalliques) doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

Les protections contre le soleil (stores et bannes) doivent être positionnées au dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Les bannes doivent épouser la forme des baies dans lesquelles elles s'inscrivent.

7) Les panneaux solaires (cf : annexe panneaux solaires)

Les panneaux solaires et énergies renouvelables, en couverture, seront encastrés et non en saillie et de même pente que la toiture.

Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis la voie. En façade, ils devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

8) Les antennes d'émission

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée. Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Dimensions des places : longueur : 5 mètres - largeur : 2.50 mètres - dégagement : 5 mètres

2 - Nombre d'emplacements:

Habitat

- habitat individuel : deux places par logement dont une couverte
- habitat collectif : 50% de la surface de plancher avec un minimum de 1 place et demie par logement et 1 place par logement de type T1

Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat

Constructions à usage de **bureaux et services** : il sera aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage **commercial** d'au moins 100 m² de surface de vente : il sera aménagé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel, ainsi qu'une place de stationnement par tranche de 50 chambres pour les cars (par excès).

ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter :

- 40% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT DE LA ZONE UH

La zone UH est une zone d'habitat individuel. Les constructions sont généralement implantées sur de grandes parcelles comprenant des jardins. Les objectifs retenus de cette zone sont de favoriser la réhabilitation et l'évolution du bâti dans le respect des formes urbaines et des styles architecturaux, de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement.

Certains éléments de paysages naturels ou urbains sont repérés sur le document graphique. Ces éléments de paysages sont protégés au titre des articles L-151-19 et L-151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments de paysages remarquables repéré sur le document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la ville.

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports (voie ferrée) ; les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n° 0108 du 20 mai 2003.

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France interdit toute construction dans une bande de 50 m le long des massifs forestiers. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des tissus urbains constitués.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les éoliennes
- Le changement de destination des commerces dans le périmètre défini sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme.

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

Dans la zone UH, hors secteur UHj :

- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales, de bureaux et de services, sous condition de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique,
- La rénovation, la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de rester dans les volumes existants. En cas d'extension, l'emprise au sol s'applique.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre, dans la limite des surfaces de plancher détruites,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone,
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les toitures des bâtiments,
- Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

En secteur UHj, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU, ainsi que la construction d'annexes de moins de 12 m².

Dans le secteur soumis au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, identifié sur le plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve du respect des dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1 La création de nouveaux accès sur les voies publiques.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Les caractéristiques des voies nouvelles privées ou publiques

La largeur minimale est modulée selon le nombre de logements desservis :

- Voies destinées à desservir entre 1 et 3 logements : largeur minimale de la chaussée : 3,50 mètres
- Voies destinées à desservir entre 4 et 10 logements au maximum : largeur minimale de la chaussée : 5 mètres
- Voies destinées à desservir plus de 10 logements : largeur minimale de la chaussée : 6 mètres. Toutefois cette largeur de chaussée peut être réduite à 3,50 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.
- Toutefois une largeur inférieure pourra être admise pour tenir compte des contraintes du site (porche...) à condition que les entrées et sorties des véhicules puissent être assurées dans des conditions satisfaisantes de sécurité.
- Voies destinées à desservir des constructions à autre usage que le logement : commerces, etc. leurs caractéristiques doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la voie puisse répondre de manière satisfaisant au besoin crée et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes, notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

En outre, les conditions de desserte sont soumises au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au présent PLU.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (article L2224-9 du CGCT et tout article le substituant).

Le pétitionnaire se réfère au règlement du service public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

4.2.1 Eaux usées

4.2.1-1 Eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales »

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2 -2 Eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, ...).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 10 ans) conformément au SAGE ; sauf

prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc, suivant l'analyse, au cas par cas, par le service public compétant, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau collectif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques, est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

4-3 Desserte électricité, téléphone et câble : Pour toute construction nouvelle, les lignes devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. La « technique discrète » posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4-4 Stockage des déchets ménagers : lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté. Ces locaux peuvent être incorporés soit dans un bâtiment, soit disposés à l'extérieur, de préférence en un point permettant l'accès direct du service de collecte.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement.

Dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons et marquises, ainsi que les garages isolés.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal d'1 m des voies.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

- dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :

Pour l'application des dispositions suivantes, le calcul de la largeur du terrain s'effectue au droit de la construction :

- Lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 13 mètres, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives.
- Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 13 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite séparative au plus.

En cas d'implantation en limite séparative, aucune des façades ne pourra comporter de baie.

- Au delà de la bande de 25 mètres, les constructions principales sont implantées en retrait.

Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en retrait par rapport à une limite séparative :

Cas général : la distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à 3 mètres.

Cas particulier : Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs baies, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être au minimum égale à 8 mètres.

Dans tous les cas, les constructions ne pourront pas s'implanter en fond de parcelle. Elles devront respecter un retrait minimum de 4 mètres.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés soit sur limites séparatives soit en retrait minimal d'1 m.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Lorsque deux constructions sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul d'un minimum de 8 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les bâtiments annexes.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

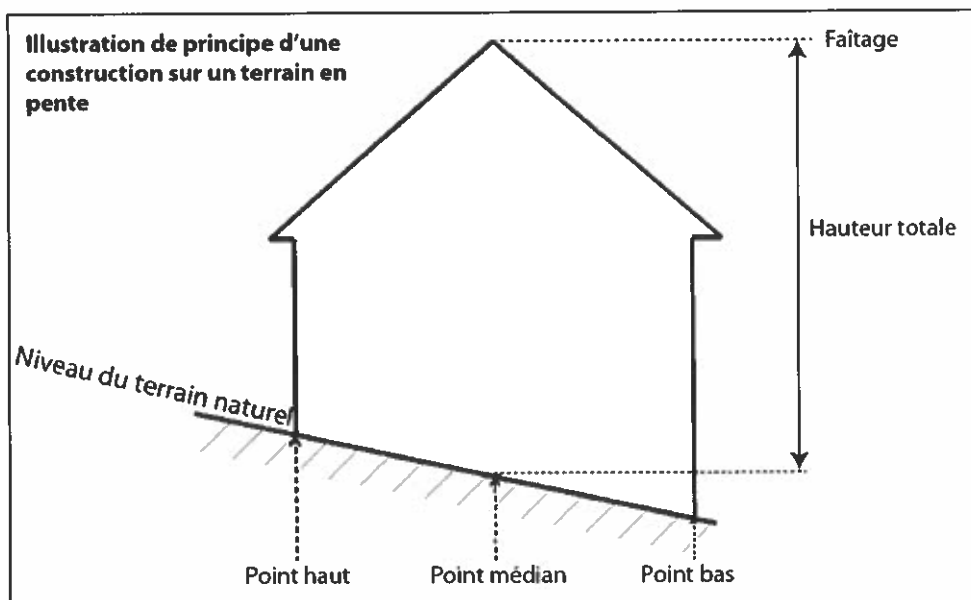
L'emprise au sol maximum des constructions, y compris des annexes, est fixée à 30 % de la surface de l'unité foncière.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau naturel du sol au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'acrotère ou au faîtage : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.



La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres.

En UH *, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

En UH **, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...), peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructeurs pourront se reporter au guide en annexe du règlement intitulé « intégrer les nouvelles constructions » édition 2010 réalisé par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

1) Les constructions annexes

Les constructions annexes doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

2) Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

3) Les toitures

Dans le cas des constructions avec une toiture à pente, celles-ci doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Toutes les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions légères
- aux vérandas
- à la reconstruction et à la réfection à l'identique des constructions ne respectant pas cette règle.
- aux auvents

- aux équipements à vocation de service public

4) Les couleurs

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent permettre l'intégration dans les sites et paysages.

Pour les bâtiments agricoles, la teinte dominante doit être foncée et proche de la palette végétale.

5) Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions principales, elles ne devront pas présenter l'aspect de matériaux de récupération, du béton brut ou de la tôle.

6) Les façades commerciales

La création ou modification de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et sa composition architecturale. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade ainsi qu'avec leur environnement.

Les protections de sécurité des façades commerciales (« barres anti-bélier », mécanismes des rideaux métalliques) doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

Les protections contre le soleil (stores et bannes) doivent être positionnées au dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Les bannes doivent épouser la forme des baies dans lesquelles elles s'inscrivent.

7) Les panneaux solaires (cf : annexe panneaux solaires)

Les panneaux solaires et énergies renouvelables, en couverture, seront encastrés et non en saillie et de même pente que la toiture.

Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis la voie. En façade, ils devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

8) Les antennes d'émission

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée. Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Dimensions des places : longueur : 5 mètres - largeur : 2.50 mètres - dégagement : 5 mètres

2 - Nombre d'emplacements:

Habitat : **dans la zone UH, hors secteur soumis à OAP** : il sera réalisé au minimum deux places par logement dont une couverte.

Dans le secteur soumis à OAP rue de Marchais : il sera réalisé au minimum une place par logement de type T2 ou moins, et deux places par logement pour les logements de type T3 ou plus, dont une couverte.

Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat

Constructions à usage de **bureaux et services** : il sera aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage **commercial** d'au moins 100 m² de surface de vente : il sera aménagé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel, ainsi qu'une place de stationnement par tranche de 50 chambres pour les cars (par excès).

ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter :

- 40% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Le classement de certains secteurs en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En outre, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT DE LA ZONE UL

Cette zone est réservée à l'accueil d'équipements collectifs, publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale ou culturelle, des loisirs, etc. Le règlement a pour objectif de permettre à ces équipements d'évoluer pour répondre aux besoins futurs tout en instaurant des règles de protection des espaces verts et d'insertion des bâtiments dans le site.

La zone UL est partiellement couverte par le **plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Essonne** qui s'impose, en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

Cette zone est localement concernée par le **classement sonore des infrastructures de transports** (voie ferrée) ; les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n° 0108 du 20 mai 2003.

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France interdit toute construction dans une bande de 50 m de large le long des massifs forestiers. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des tissus urbains constitués.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination de commerces et d'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UL-2,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL-2,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion,
- Les éoliennes

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

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités.

- La rénovation, la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de rester dans les volumes existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
- Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (article L2224-9 du CGCT et tout article le substituant).

Le pétitionnaire se réfère au règlement du service public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

4.2.1 Eaux usées

4.2.1-1 Eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales »

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

4.2.2 -2 Eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, ...).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 10 ans) conformément au SAGE ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à

limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc, suivant l'analyse, au cas par cas, par le service public compétant, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau collectif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques, est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

4-3 Desserte électricité, téléphone et câble : Pour toute construction nouvelle, les lignes devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. La « technique discrète » posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4-4 Stockage des déchets ménagers : lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté. Ces locaux peuvent être incorporés soit dans un bâtiment, soit disposés à l'extérieur, de préférence en un point permettant l'accès direct du service de collecte.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront s'implanter à 10 mètres au moins de l'alignement.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal d'1 m des voies.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait.

Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en retrait par rapport à une limite séparative :

Cas général : la distance en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale 2,50 m.

Cas particulier : lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs baies, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être au minimum égale à 8 mètres.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés soit sur limites séparatives soit en retrait minimal d'1 m.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Lorsque deux constructions sont implantées sur le même terrain, elles doivent être contiguës ou respecter entre elles une marge de recul égale à 8 mètres minimum.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée. Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Dimensions des places : longueur : 5 mètres - largeur : 2.50 mètres - dégagement : 5 mètres

2 - Nombre d'emplacements:

Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat

Constructions à usage de **bureaux et services** : il sera aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage **commercial** d'au moins 100 m² de surface de vente : il sera aménagé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel, ainsi qu'une place de stationnement par tranche de 50 chambres pour les cars (par excès).

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Le classement de certains secteurs en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation future à dominante d'habitat selon une opération d'aménagement d'ensemble.

Les équipements publics sont également admis dans cette zone ainsi que les constructions à usage de commerces, de services dans la mesure où ces implantations demeurent limitées et n'engendrent pas de nuisances pour les habitants.

Le règlement entend favoriser l'intégration des constructions nouvelles en respectant le cadre de vie.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les éoliennes

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble. L'aménagement de la zone peut être réalisé par tranches.

- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales, de bureaux et de services, sous condition de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone,
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les toitures des bâtiments.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1 La création de nouveaux accès sur les voies publiques.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Les caractéristiques des voies nouvelles privées ou publiques

La largeur minimale des voies nouvelles est de 6 mètres.

- Voies destinées à desservir des constructions à autre usage que le logement : commerces, etc. leurs caractéristiques doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la voie puisse répondre de manière satisfaisant au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes, notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons aux normes PMR.

En outre, les conditions de desserte de la zone sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies au présent PLU.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (article L2224-9 du CGCT et tout article le substituant).

Le pétitionnaire se réfère au règlement du service public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

4.2.1 Eaux usées

4.2.1-1 Eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales »

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

4.2.2 -2 Eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, ...).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 10 ans) conformément au SAGE ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc, suivant l'analyse, au cas par cas, par le service public compétant, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau collectif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques, est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

4-3 Desserte électricité, téléphone et câble : Pour toute construction nouvelle, les lignes devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. La « technique discrète » posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4-4 Stockage des déchets ménagers : lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté. Ces locaux peuvent être incorporés soit dans un bâtiment, soit disposés à l'extérieur, de préférence en un point permettant l'accès direct du service de collecte.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit en retrait de 3,5 mètres minimum.

Dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons et marquises, ainsi que les garages isolés.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés soit à l'alignement des voies soit en retrait minimal d'un mètre.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit sur une limite séparative soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés soit sur limites séparatives soit en retrait minimal d'un mètre.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à 4 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les bâtiments annexes.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

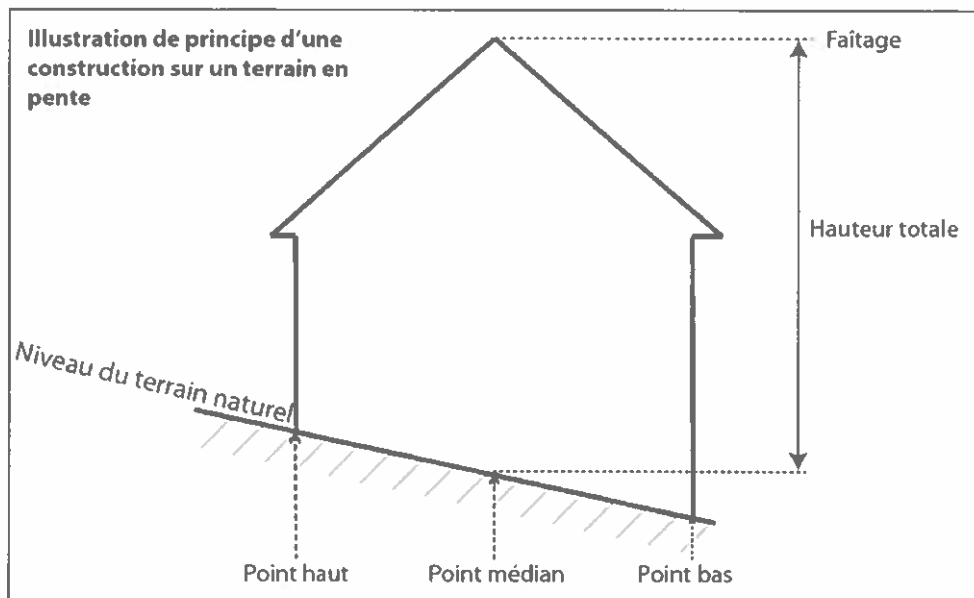
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau naturel du sol au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'acrotère ou au faîtage : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.



La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...), peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructeurs pourront se reporter au guide en annexe du règlement intitulé « intégrer les nouvelles constructions » édition 2010 réalisé par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

1) Les constructions annexes

Les constructions annexes doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

2) Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

3) Les toitures

Dans le cas des constructions avec une toiture à pente, celles-ci doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Toutes les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions légères
- aux vérandas
- à la reconstruction et à la réfection à l'identique des constructions ne respectant pas cette règle.
- aux auvents
- aux équipements à vocation de service public

4) Les couleurs

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent permettre l'intégration dans les sites et paysages.

Pour les bâtiments agricoles, la teinte dominante doit être foncée et proche de la palette végétale.

5) Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions principales, elles ne devront pas présenter l'aspect de matériaux de récupération, du béton brut ou de la tôle.

6) Les façades commerciales

La création ou modification de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et sa composition architecturale. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade ainsi qu'avec leur environnement.

Les protections de sécurité des façades commerciales (« barres anti-bélier », mécanismes des rideaux métalliques) doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

Les protections contre le soleil (stores et bannes) doivent être positionnées au dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Les bannes doivent épouser la forme des baies dans lesquelles elles s'inscrivent.

7) Les panneaux solaires (cf : annexe panneaux solaires)

Les panneaux solaires et énergies renouvelables, en couverture, seront encastrés et non en saillie et de même pente que la toiture.

Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis la voie. En façade, ils devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

8) Les antennes d'émission

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, et respecter les normes fixées en annexe du présent règlement.

Dimensions des places : longueur : 5 mètres - largeur : 2,50 mètres - dégagement : 5 mètres

2 - Nombre d'emplacements:

Habitat :

Deux places par logement dont une couverte

Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat

Constructions à usage de **bureaux et services** : il sera aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage **commercial** d'au moins 100 m² de surface de vente : il sera aménagé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel, ainsi qu'une place de stationnement par tranche de 50 chambres pour les cars (par excès).

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

25% de la surface des espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Ils ne devront pas être minéralisés et imperméabilisés. Les espaces libres sont la partie du terrain non occupés par des constructions ; ils comprennent les accès et le stationnement.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

En outre, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

CHAPITRE 2 - REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU, correspond un espace à vocation future d'habitat situé au Sud du centre-bourg.

L'évolution de cette zone, actuellement inconstructible, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement. Le développement ou l'évolution de cette zone dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ne sera possible qu'après une modification du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2AU-2 est interdit.

ARTICLE 2AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions à destination d'équipements d'infrastructures et de superstructures sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 2AU-3 A 2AU-13

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certains éléments de paysages naturels ou urbains sont repérés sur le document graphique. Ces éléments de paysages sont protégés au titre des articles L-151-19 et L-151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments de paysages remarquables repéré sur le document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la ville.

La zone A est partiellement couverte par le **plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Essonne** qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

Cette zone est localement concernée par le **classement sonore des infrastructures de transports** (voie ferrée) ; les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n° 0108 du 20 mai 2003.

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France interdit toute construction dans une bande de 50 m de large le long des massifs forestiers. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des tissus urbains constitués.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Occupations du sol admises sous conditions

Dans la zone A (hors secteur Ap) :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole professionnelle
- La diversification liée à l'activité agricole (commerce, tourisme à la ferme,...)

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'une exploitation agricole et d'être implantées à moins de 100 m du corps de ferme principal

-Les piscines aux abords des habitations autorisées ci-dessus.

- le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle colorés en rouge **sur le plan de zonage** :

- dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et se limitent au volume bâti existant,
- et à condition que la nouvelle destination soit à usage de chambre d'hôtes, de gîte rural, de bureaux ou d'habitat qui ne compromette pas l'exploitation agricole,
- et dans le respect des dispositions prévues dans le document des OAP du présent PLU.

- le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle colorés en bleu **sur le plan de zonage** :

- dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et se limitent au volume bâti existant,
- et à condition que la nouvelle destination soit à usage de chambre d'hôtes, de gîte rural, de bureaux qui ne compromette pas l'exploitation agricole.

-Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif

-Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités dans la limite de 0,6 m par rapport au sol naturel en ce qui concerne les exhaussements.

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que l'édification de bâtiments annexes aux constructions d'habitation, d'une surface de plancher inférieure à 20 m².

Dans le secteur Ap : seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.

2- Protections, risques et nuisances

La zone A est partiellement couverte par le **plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Essonne** qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre, un recul de 10 m de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés sur le plan de zonage est à respecter pour l'implantation des futures constructions.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

a - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

b - Les voies nouvelles

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être de caractéristiques suffisantes pour répondre de manière satisfaisante ou besoins engendrés par la construction. Si elles se terminent en impasse elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (article L2224-9 du CGCT et tout article le substituant).

Le pétitionnaire se réfère au règlement du service public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

4.2.1 Eaux usées

4.2.1-1 Eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de

façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales »

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

4.2.2 -2 Eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, ...).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 10 ans) conformément au SAGE ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc, suivant l'analyse, au cas par cas, par le service public compétant, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau collectif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques, est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un

arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

4-3 Desserte électricité, téléphone et câble : Pour toute construction nouvelle, les lignes devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. La « technique discrète » posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4-4 Stockage des déchets ménagers : lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté. Ces locaux peuvent être incorporés soit dans un bâtiment, soit disposés à l'extérieur, de préférence en un point permettant l'accès direct du service de collecte.

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

Les constructions agricoles doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des voies.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés soit à l'alignement soit en retrait minimal d'1 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement (extension, surélévation) des constructions existantes dans la mesure où la distance existante par rapport aux voies n'est pas diminuée.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés soit sur limites séparatives soit en retrait minimal d'1 m.

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

Lorsque deux constructions sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul d'un minimum de 8 mètres.

Les bâtiments annexes devront être implantés à une distance de moins de 100 mètres par rapport aux constructions principales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les bâtiments agricoles : outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique). Les couleurs vives ou brillantes sont interdites. Les panneaux solaires sont néanmoins autorisés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera aménagé une place de stationnement par logement créé.

Constructions à usage de **bureaux et services** : il sera aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Le classement de certains secteurs en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

CHAPITRE 12 - REGLEMENT DE LA ZONE N

La **ZONE N** regroupe les différents secteurs naturels du territoire communal qui méritent d'être protégés au titre de la qualité des paysages et de l'intérêt écologique du site. La délimitation des zones N, a été faite en prenant en compte le caractère naturel de ces zones, leur intérêt écologique ou paysager.

La zone N est partiellement couverte par le **plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Essonne** qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

Certains éléments de paysages naturels ou urbains sont repérés sur le document graphique. Ces éléments de paysages sont protégés au titre des articles L-151-19 et L-151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments de paysages remarquables repéré sur le document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la ville.

Cette zone est localement concernée par le **classement sonore des infrastructures de transports** (voie ferrée) ; les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n° 0108 du 20 mai 2003.

Conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France interdit toute construction dans une bande de 50 m de large le long des massifs forestiers. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des tissus urbains constitués.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne figurent pas l'article 2

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Occupations du sol admises sous conditions

- les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat, dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date

d'approbation du présent PLU, ainsi que l'édification de bâtiments annexes aux constructions d'habitation, d'une surface de plancher inférieure à 12 m²

- Les exhaussements et affouillements de sol liés aux activités autorisées,
- Les équipements publics légers liés aux activités sportives de détente et de plein air et les équipements d'accueil des promeneurs à condition :
 - qu'ils ne génèrent pas de nuisances,
 - qu'ils soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.
- l'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés dans les bâtiments existants,
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient intégrées au site et paysage,
- Les aires de stationnement sous réserve qu'elles soient réalisées en techniques douces (pelouses stabilisées, pavés autobloquants...) de manière à ne pas imperméabiliser le sol.

2- Protections, risques et nuisances

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre, un recul de 10 m de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés sur le plan de zonage est à respecter pour l'implantation des futures constructions.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (article L2224-9 du CGCT et tout article le substituant).

Le pétitionnaire se réfère au règlement du service public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

4.2.1 Eaux usées

4.2.1-1 Eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales »

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

4.2.2 -2 Eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, ...).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite

maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 10 ans) conformément au SAGE ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc, suivant l'analyse, au cas par cas, par le service public compétant, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau collectif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques, est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

4-3 Desserte électricité, téléphone et câble : Pour toute construction nouvelle, les lignes devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. La « technique discrète » posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés soit à l'alignement des voies soit en retrait minimal d'1 m.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique seront implantés soit sur limites séparatives soit en retrait minimal d'1 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent entre elles une distance au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau naturel du sol au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- les constructions à destination d'équipements à vocation de service public

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les constructions annexes et les clôtures, doit s'harmoniser, par les volumes et les proportions, la disposition et les formes des ouvertures, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante de la zone.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les éléments du paysage identifiés au titre des articles L-151-19 et L-151-23, figurant aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une préservation.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ANNEXES

1- RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES

**2- RECOMMANDATIONS POUR L'INTEGRATION DES NOUVELLES
CONSTRUCTIONS**

PANNEAUX SOLAIRES

Recommandations paysagères et architecturales pour une meilleure intégration

Vous avez un projet d'installation de panneaux photovoltaïques ou de capteurs thermiques ?

Voici un guide pour vous aider à mieux intégrer votre installation à l'architecture de votre habitation et dans votre environnement.

Réflexions autour de l'installation de capteurs solaires.

Le groupe de travail est composé de : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Essonne, Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Le groupe de travail « solaire » a élaboré, à partir d'une analyse systématique de cas concrets de demandes d'autorisation en espaces protégés, une méthode d'approche pouvant être appliquée à chaque situation. Cette méthode se traduit dans les quelques recommandations exposées dans ce guide.

L'énergie la plus économique est celle que nous ne consommons pas !

Objectif efficacité énergétique et économies d'énergie

Chacun a pris conscience que les ressources en énergies fossiles sont limitées et que le CO₂ produit par leur consommation influence le climat. L'habitat consomme aujourd'hui beaucoup d'énergie (chauffage, équipements...), il est donc essentiel de réduire la consommation d'énergie et en même temps d'utiliser des énergies dites 'renouvelables' ex : énergie solaire, géothermie....

Cette approche nécessite d'abord une réflexion globale sur le bâtiment : l'orientation, l'exposition des pièces à vivre, les ouvertures, les matériaux de construction et d'isolation etc. Avant donc d'envisager des modes de productions d'énergie, tels que les capteurs solaires, il est indispensable de réfléchir à mettre en place dans votre projet des moyens d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique.

La ressource de l'énergie solaire

Pour utiliser cette énergie, il est nécessaire d'installer des capteurs solaires. Actuellement, il existe deux types de panneaux : les capteurs thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, 2 à 4 m², ou pour le chauffage d'une maison, 10 à 15 m², et les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité (installations courantes entre 15 et 25 m²). Le photovoltaïque est actuellement porté par des avantages fiscaux et un marketing dynamique.

VOUS LE SAVIEZ ?

En France en 2008, le secteur résidentiel était avec celui du tertiaire, le **premier consommateur d'énergie primaire** (toutes énergies confondues) avec **43% de l'énergie primaire totale du pays**.

Les énergies renouvelables représentent **7,7%** de l'offre énergétique globale.

Document téléchargeable

www.culture.gouv.fr

www.caue91.asso.fr

www.essonne.equipement-agriculture.gouv.fr

www.parc-gatinais-francais.fr

* source Ministère de l'Écologie.

Quelques mots sur les démarches administratives

Avant de poser des panneaux solaires sur un bâtiment, il est nécessaire de déposer une DÉCLARATION PRÉALABLE (Cerfa 13404) à la mairie du lieu des travaux.

Si le bâtiment est situé en espace protégé au titre du patrimoine ou des sites, cette demande sera soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Quel est l'impact de ces installations sur le paysage et l'architecture de nos lieux de vie ?

Ce sont en principe les toits des maisons ou des immeubles qui accueillent les panneaux solaires. Or les toitures font partie de l'espace public et contribuent à lui donner une cohérence et une identité qui fait le caractère d'un lieu, d'une rue, d'un quartier, d'un village, d'un bourg.

Les toitures participent à la qualité d'aspect d'une maison ou d'un bâtiment.

... une maison est toujours quelque part...

LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER
LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à **certaines précautions** : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maîtriser l'impact visuel de vos installations solaires.



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

< Visibilité depuis l'espace public

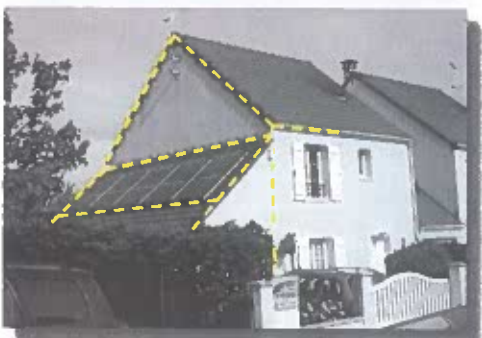
Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.



< Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse (pour les panneaux photovoltaïques)

Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.



< Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



< Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faîtes qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de l'homme aux réalités NATURELLES d'un site »

Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.



Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

Notre maison se trouve souvent au milieu d'un contexte bâti : quartier, village, bourg... N'oublions pas qu'elle est devant nos yeux tous les jours. Alors avant de se lancer dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC

L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.

La complexité de la toiture >

Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans.

Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.

La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.

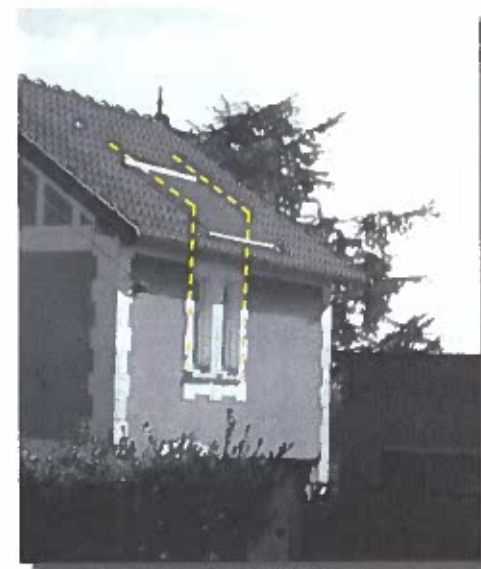
L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.

La présence d'autres ouvrages en toiture :

Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes....

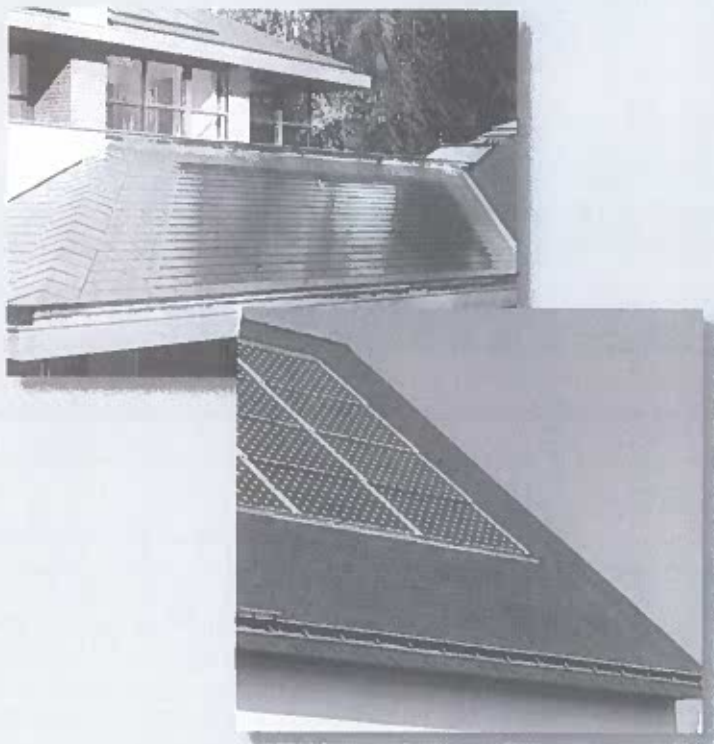
Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.



... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.



QUALITÉ D'ASPECT DES PANNEAUX

- Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- La réflexion du ciel dans certains panneaux peut accentuer leur impact visuel.
- Par ailleurs, les panneaux et leurs assemblages devront présenter un niveau de qualité d'aspect suffisant en rapport avec les autres parties du bâtiment.
- Attention, les panneaux sont souvent plus discrets quand ils ont une structure foncée.

ET DEMAIN ?

Les panneaux proposés usuellement pour capter l'énergie solaire sont de formes et de dimensions limitées et peu adaptables, ils sont donc difficiles à mettre en œuvre dans les bâtiments existants.

On voit émerger grâce à l'évolution technique des matériaux, des dispositifs de captage qui devraient permettre bientôt de capter l'énergie solaire dans les bâtiments de façon plus souple et polyvalente.



Matériaux équipés de dispositifs photovoltaïques : tuiles, zinc, store, toitures transparentes de verrières, garde-corps et brise soleil, matériau souple s'adaptant au support, panneaux de verre découpables à la demande.

A terme, c'est par tous les éléments le composant que le bâtiment pourrait capter l'énergie solaire.

Paysages du
Gâtinais français

INTÉGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Guide du Parc naturel régional du Gâtinais français - Édition 2010

GUIDE À DESTINATION DES ÉLUS ET DES PORTEURS DE PROJET



Habitat
Bâtiments d'activité
Bâtiments agricoles

Une autre vie s'invente ici

SOMMAIRE



LE GÂTINAIS FRANÇAIS : UNE IDENTITÉ À CONSERVER 3

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

Un territoire tout en nuances

B- FAIRE COHABITER PASSÉ ET PRÉSENT ? 5

Zoom sur les constructions nouvelles

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

A- DU CHOIX DU SITE AU PROJET ARCHITECTURAL 7

Le choix d'un site propice à l'intégration

Le projet architectural

Les abords, part intégrante du projet

B- LE CHOIX DES MATÉRIAUX 12

Les matériaux de toiture

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

Association de différents matériaux

C- LE CHOIX DES COULEURS 15

Glossaire

Le paysage et le bâti, outils de référence

Les palettes

Créer une harmonie colorée

D- ZOOM SUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES 19

Du choix du site au projet architectural

Le choix des matériaux

Le choix des couleurs

E- QUELQUES EXEMPLES 26

Un habitat bois à l'image du Gâtinais français

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

Le bâti d'activité

Projets réalisés

F- DES OUTILS À DISPOSITION DES ÉLUS 30

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune

G- DES OUTILS À DISPOSITION DES HABITANTS 31

Les démarches pour les porteurs de projet

S'entourer de professionnels

Édito



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

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

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

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

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

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

Jean-Jacques Boussaingault

Président du Parc

PARC NATUREL RÉGIONAL DU GÂTINAIS FRANÇAIS

52 route de Corbell, 91590 Baulne

Tél. : 01 64 98 73 93 - Fax : 01 64 98 71 90

E. mail : info@parc-gatinais-francais.fr

www.parc-gatinais-francais.fr

Rédaction : Parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF)

Mise en page : Fabienne Cotté/PNRGF

Impression : Domigraphic

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

LE GÂTINAIS FRANÇAIS :

UNE IDENTITÉ À CONSERVER



A Comprendre les paysages et le patrimoine bâti du Parc *



UN TERRITOIRE TOUT EN NUANCES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Silhouette de village adossé à un fond de scène boisé



Paysages où alternent plaines agricoles et coteaux boisés



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



Toiture chamarrée par le mélange des tuiles



Ornementation en "rocaille" d'une façade en meulière



Façade de pierre calcaire



Ancien bâtiment agricole en bois

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

B Faire cohabiter passé et présent ?



ZOOM SUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

paysage bâti.

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

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

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

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



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



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

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



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



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

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

MÉTHODES ET OUTILS

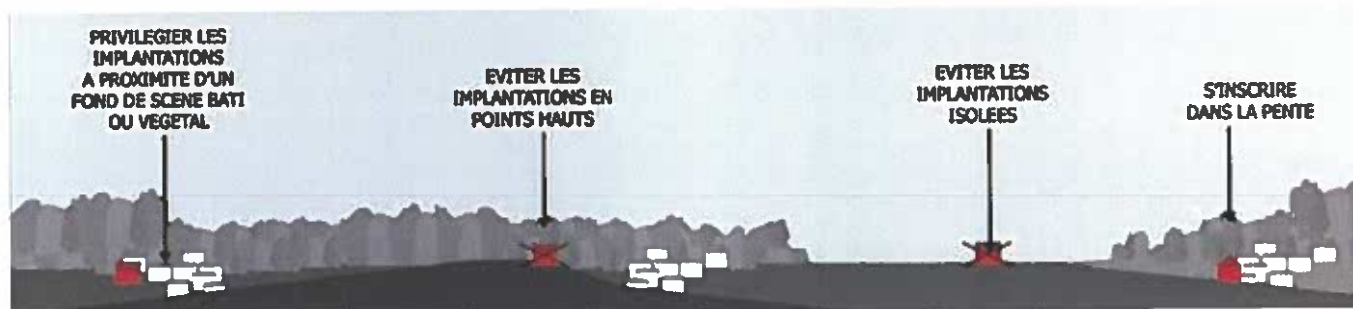


A Du choix du site au projet architectural

LE CHOIX D'UN SITE PROPICE À L'INTÉGRATION

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

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



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

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

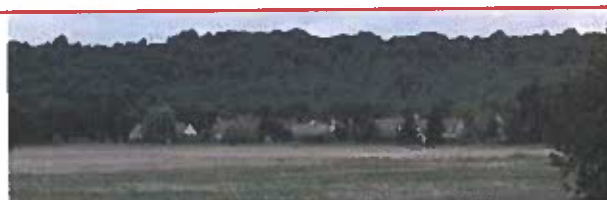
Depuis toujours, le développement des communes du Parc obéit à des logiques constructives simples évitant les secteurs à risque (inondations), recherchant une économie de moyens et respectant la valeur de la terre agricole. Les constructions nouvelles doivent respecter les mêmes logiques afin de s'inscrire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



Profiter d'un fond de scène ●

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

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



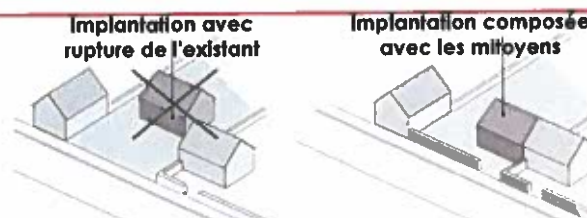
S'inscrire dans le relief ●

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



Tenir compte des mitoyens pour l'implantation du bâti ●

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

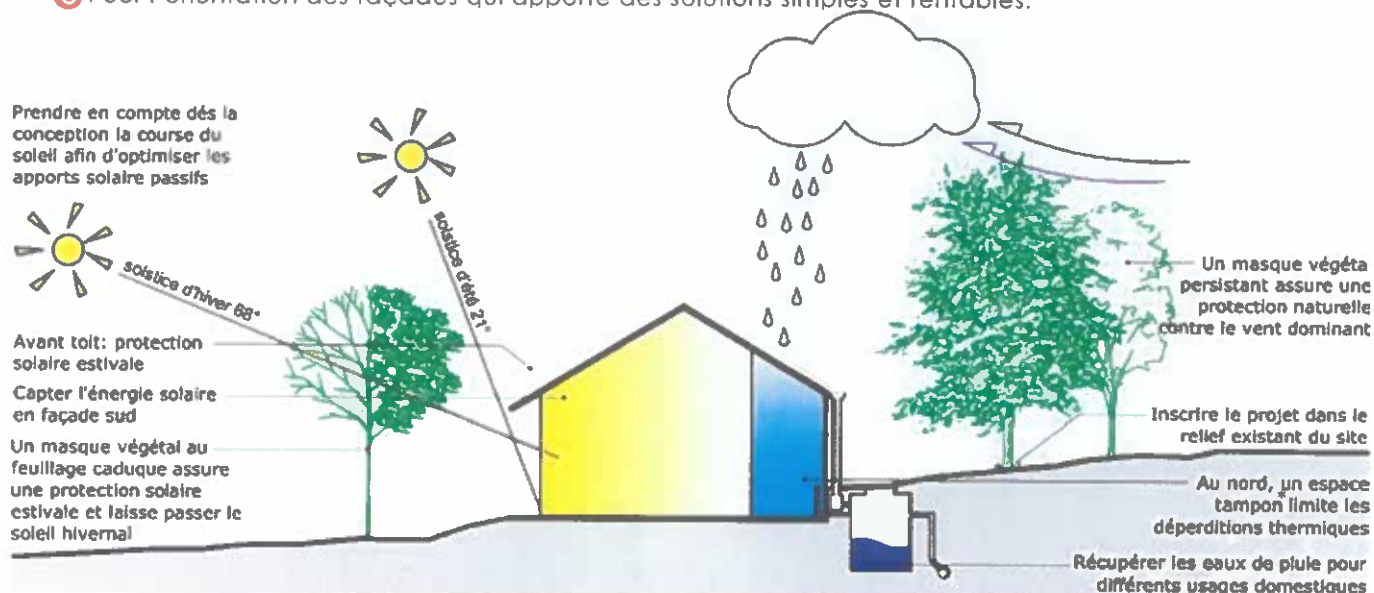


LE PROJET ARCHITECTURAL

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

Étudier les potentiels environnementaux et énergétiques :

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



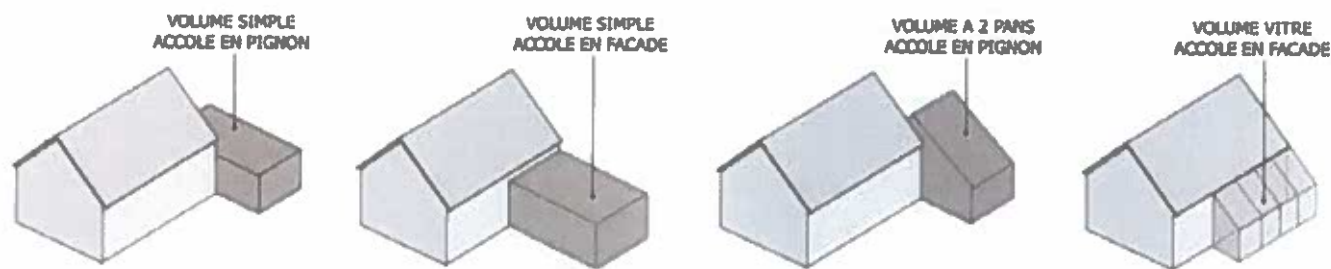
*Espace tampon : permet de réduire l'amplitude thermique entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment. Il contient généralement le garage, la buanderie, l'atelier, etc...

Dessiner des volumes simples

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

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

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



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

Composer les façades

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

- ☺ Respecter les alignements et minimiser les ouvertures.





Intégrer les panneaux solaires

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

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

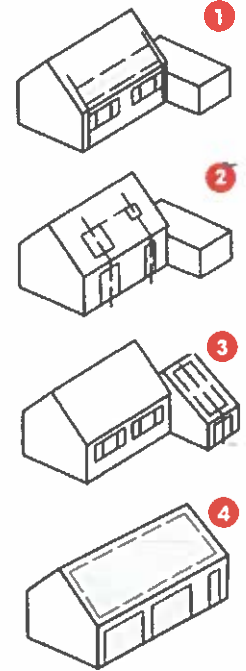
😊 Favoriser les **formes simples** et rectangulaires.

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

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

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

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



LES ABORDS, PART INTÉGRANTE DU PROJET

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

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

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

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



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

S'appuyer sur des filtres végétaux ou en créer

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

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

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



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

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

S'appuyer sur des murs de clôture ou en créer

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

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

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

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

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



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



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



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

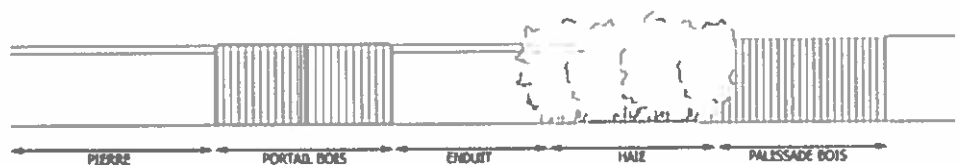


Quand la configuration du terrain le permet, l'absence de clôture est préférable à l'introduction dans le paysage d'un nouvel élément sans rapport avec l'environnement immédiat.

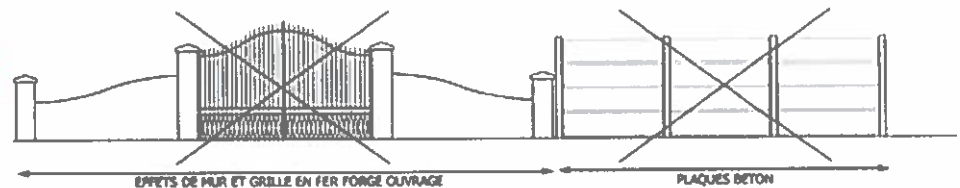


Les huisseries, portes et portillons sont réalisées simplement, avec des lignes droites et des formes rectangulaires, en bois ou en métal. Les menuiseries courbes sont à éviter.

À préférer



À éviter



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

Intégrer les espaces libres dès la conception

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

Ces espaces participent à la qualité du projet.

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

B Le choix des matériaux

LES MATÉRIAUX DE TOITURE

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

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

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

😊 Pour les habitations, privilégier les tuiles en argile.

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

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



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



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

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

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



Toit végétalisé sur une maison d'habitation contemporaine.

L'ENVELOPPE : LES ENDUITS, LES PEINTURES, LES BARDAGES**Les enduits**

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

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



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

Les peintures

La peinture est utilisée principalement dans les menuiseries.

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

**Les bardages bois**

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

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

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



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



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

Exemples de bâti contemporain en bois



Maison d'habitation à Milly-la-Forêt



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

Les bardages métalliques

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

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

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

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



L'ASSOCIATION DE DIFFÉRENTS MATÉRIAUX

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

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



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

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



708010



807005



Exemple de réalisation hors Parc

C Le choix des couleurs

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

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

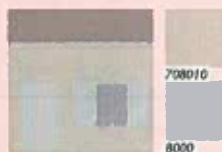
GLOSSAIRE

L'HARMONIE

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

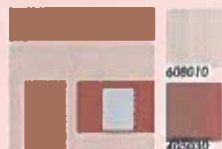
LE CAMAÏEU*

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



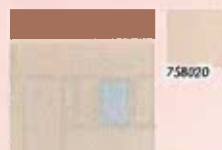
LE CONTRASTE*

Écart visuel important entre deux couleurs.



LE TON SUR TON*

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



UN SCHÉMA DE COLORATION

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

LA CLARTÉ OU LA LUMINOSITÉ

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

LE NUANCIER FABRIQUANT

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

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

LE PAYSAGE ET LE BÂTI, OUTILS DE RÉFÉRENCE

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

Pour choisir la clarté de la couleur

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

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

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

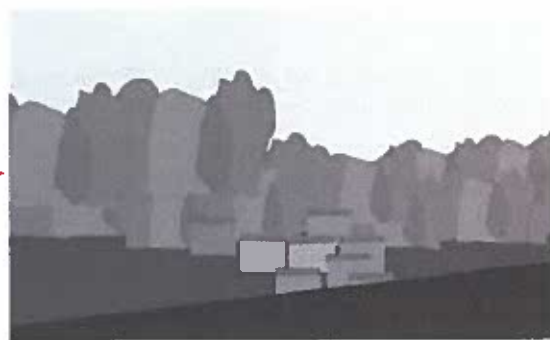
Le choix de la clarté : l'échelle de gris



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



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



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

* Toutes les teintes sont issues du nuancier RAL Design.

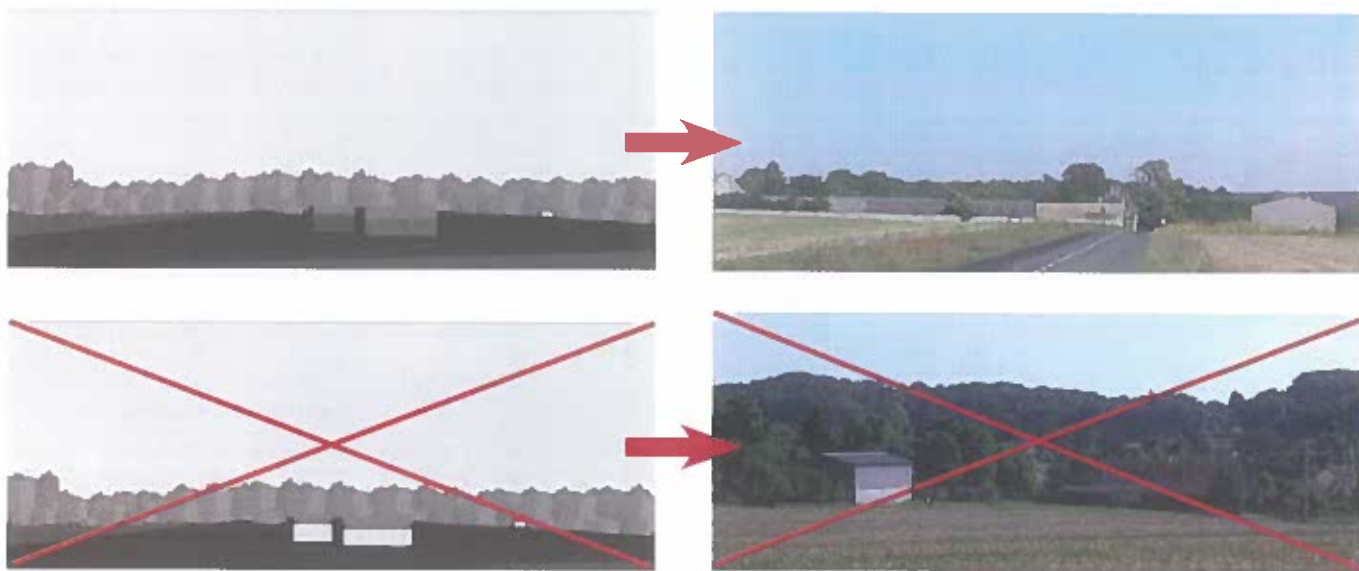
Pour choisir la teinte de la couleur...

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

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

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

Le choix de la teinte dans un environnement principalement végétal

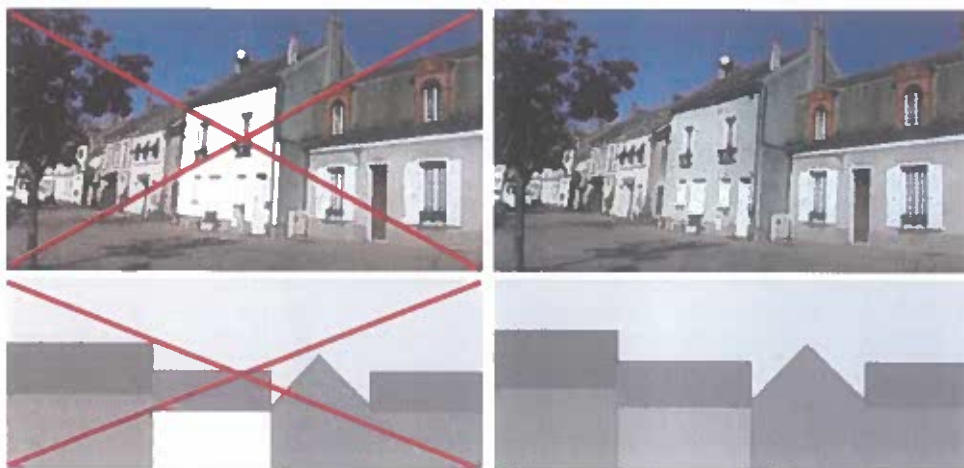


... **dans un environnement principalement bâti**, pour l'habitat comme pour les bâtiments de grand volume

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

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

Le choix de la teinte dans un environnement principalement bâti



Relevé des teintes et matériaux présents sur le site



LES PALETTES

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

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

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

Pour les enduits

Les couleurs de façade

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

Pour les menuiseries

	façade, encadrement		
	menuiseries, portes		
Les tons chauds	Les tons verts froids	Les gris colorés	
608010	405030	1407010	8000
404020	304030	1508010	2607005
403010	203040	1606015	2505015

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

Les couleurs de façade et de menuiseries

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

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

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

CRÉER UNE HARMONIE COLORÉE

À l'échelle de la rue, pour une habitation

Exemple d'harmonie contrastée de tons chauds



Exemple d'harmonie contrastée de tons chauds/froids



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

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

Se référer au minéral



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

Se référer au végétal



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

CHOISIR UNE COULEUR EN 4 ÉTAPES

- 1 Identifier le type d'environnement, à partir des vues principales depuis l'espace public :**
Le bâtiment bénéficiera-t-il d'un fond de scène ?
Ce fond de scène est-il principalement végétal ou bâti ?
Pour définir le fond de scène, on considérera le point de vue le plus regardé comme référent.
- 2 Choisir la clarté de la teinte à l'aide d'une échelle de gris.**
- 3 Choisir une ou plusieurs couleurs pour la façade :**
dans la palette correspondant aux enduits,
dans la palette correspondant aux bardages.
- 4 Créer une harmonie à l'échelle de la façade rue**
en suivant les principes ci-dessus

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

D Zoom sur les bâtiments agricoles

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

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

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

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

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



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

DU CHOIX DU SITE AU PROJET ARCHITECTURAL

Le choix d'un site propice à l'intégration

A proximité de bâtiments existants,

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



Isolé,

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



Les fonds de scène,

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



La prise en compte du relief naturel

du territoire est un facteur majeur d'intégration.



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

Le projet architectural

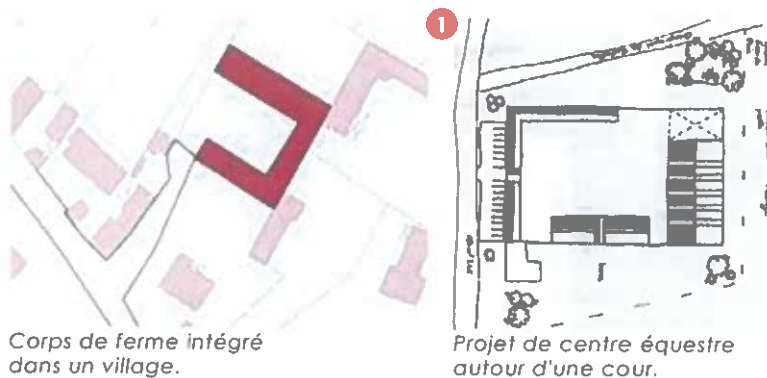
Le bâti agricole traditionnel, organisé en corps de ferme traduit une volonté d'économiser l'espace et d'optimiser la température intérieure des bâtiments en limitant les déperditions de chaleur et en se protégeant des vents. Ces corps de ferme ont déterminés l'organisation spatiale du territoire : placés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

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

Réaliser un projet d'ensemble

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

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



Dessiner des volumes simples et continus

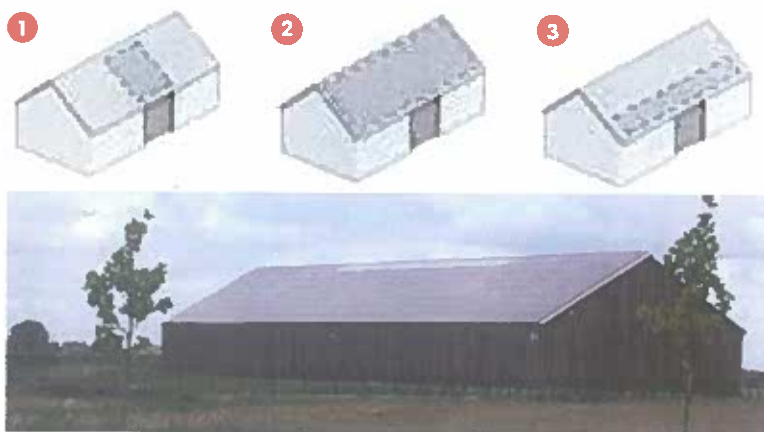
- 😊 Favoriser la création de volumes simples, lisibles et horizontaux dans la continuité de l'architecture locale.
- 😊 Intégrée au projet d'ensemble, la maison d'habitation forme un tout avec les autres bâtiments faisant écho aux corps de ferme traditionnels.



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

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



708010



Finition talochée



Finition grattée



Enduit chaux-chanvre

Les peintures

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

Association de différents matériaux

Les exemples d'associations de matériaux :

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

Composer avec les effets de trame des matériaux.



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

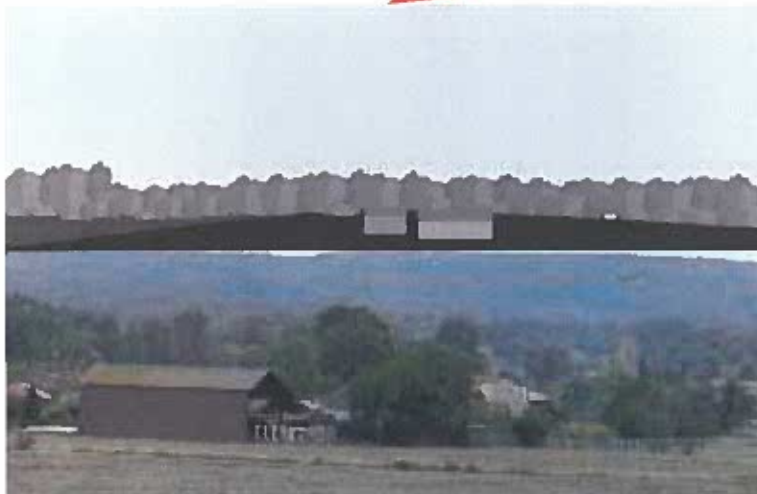
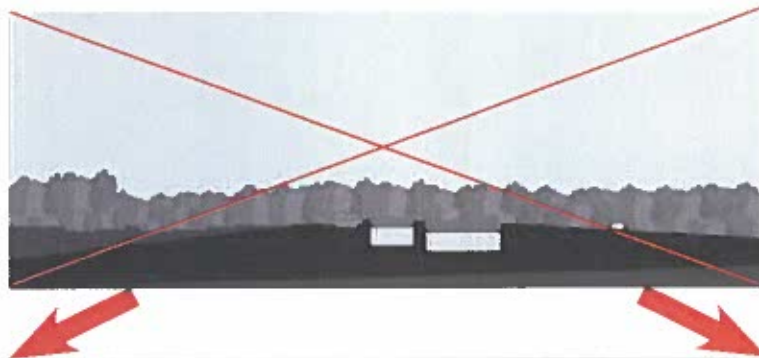
LE CHOIX DES COULEURS

Le paysage et le bâti, outils de référence

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

Dans un environnement principalement végétal

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



Dans un paysage ouvert

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



Dans un environnement principalement bâti

Les exemples d'associations de matériaux :

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



Créer une harmonie colorée

Exemple d'une harmonie à l'échelle du paysage

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



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

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

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



Harmonie en camaïeu de tons chauds.



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



Harmonie contrastée.



LES PALETTES

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

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

Pour les bardages

Les couleurs de façade et de menuiseries

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

Pour les parties enduites

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

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

E Quelques exemples

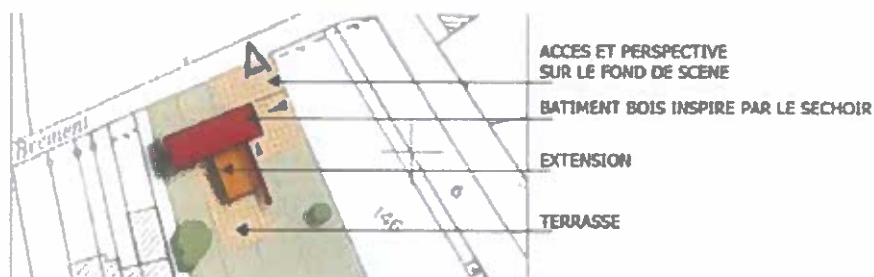
Issus des études de cas sur six communes du Parc.

UN HABITAT BOIS À L'IMAGE DU GÂTINAIS FRANÇAIS

L'étude du site et de son environnement

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

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



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

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

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

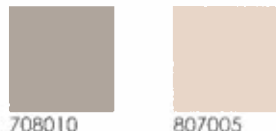
Les panneaux solaires s'intègrent dans la continuité des lignes d'ouvertures de la façade.

Proposition de coloration

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

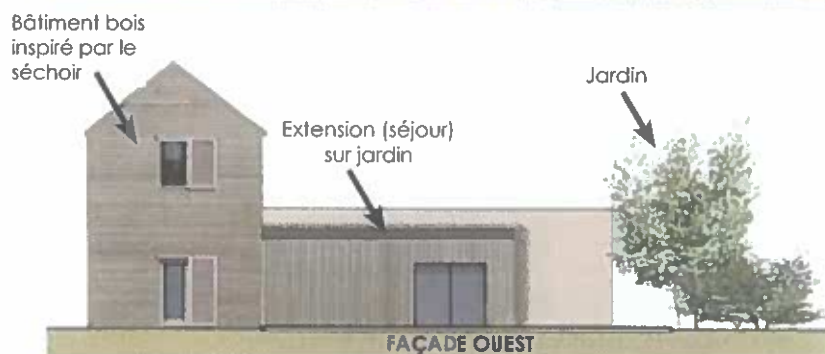
Le ton grisé de l'enduit fait écho aux nuances grisées des tons naturels du bois favorisant l'intégration de l'extension contemporaine.

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



708010

807005



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

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

Le projet architectural

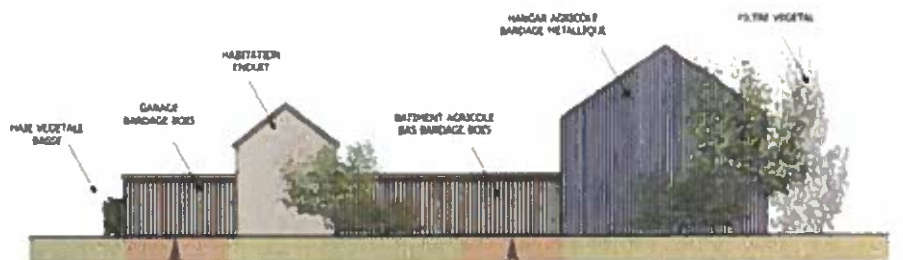
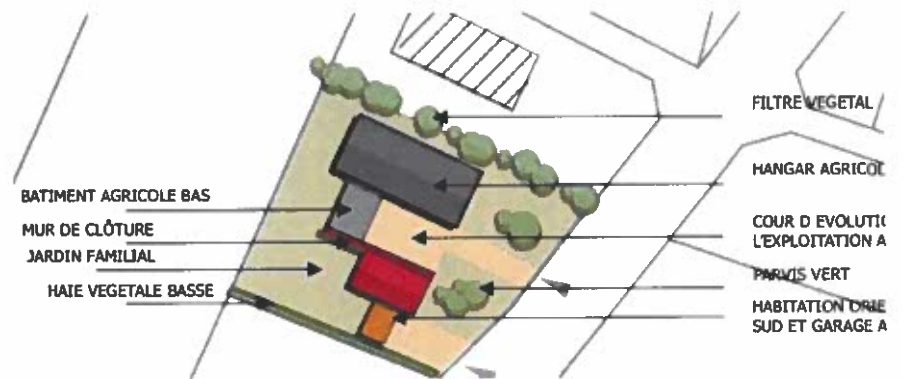
Un mur de clôture délimite la partie habitation de la partie dédiée à l'exploitation agricole.

Il marque une première limite visuelle dans la perception lointaine.

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

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

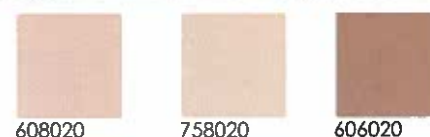
La haie existante entre les deux hangars agricoles peut être doublée pour assurer plus rapidement sa fonction de filtre végétal distinguant les deux ensembles.



Proposition de coloration

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

Ces harmonies restent stables tout en étant variées.



LE BÂTI D'ACTIVITÉ

L'étude du site et de son environnement

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

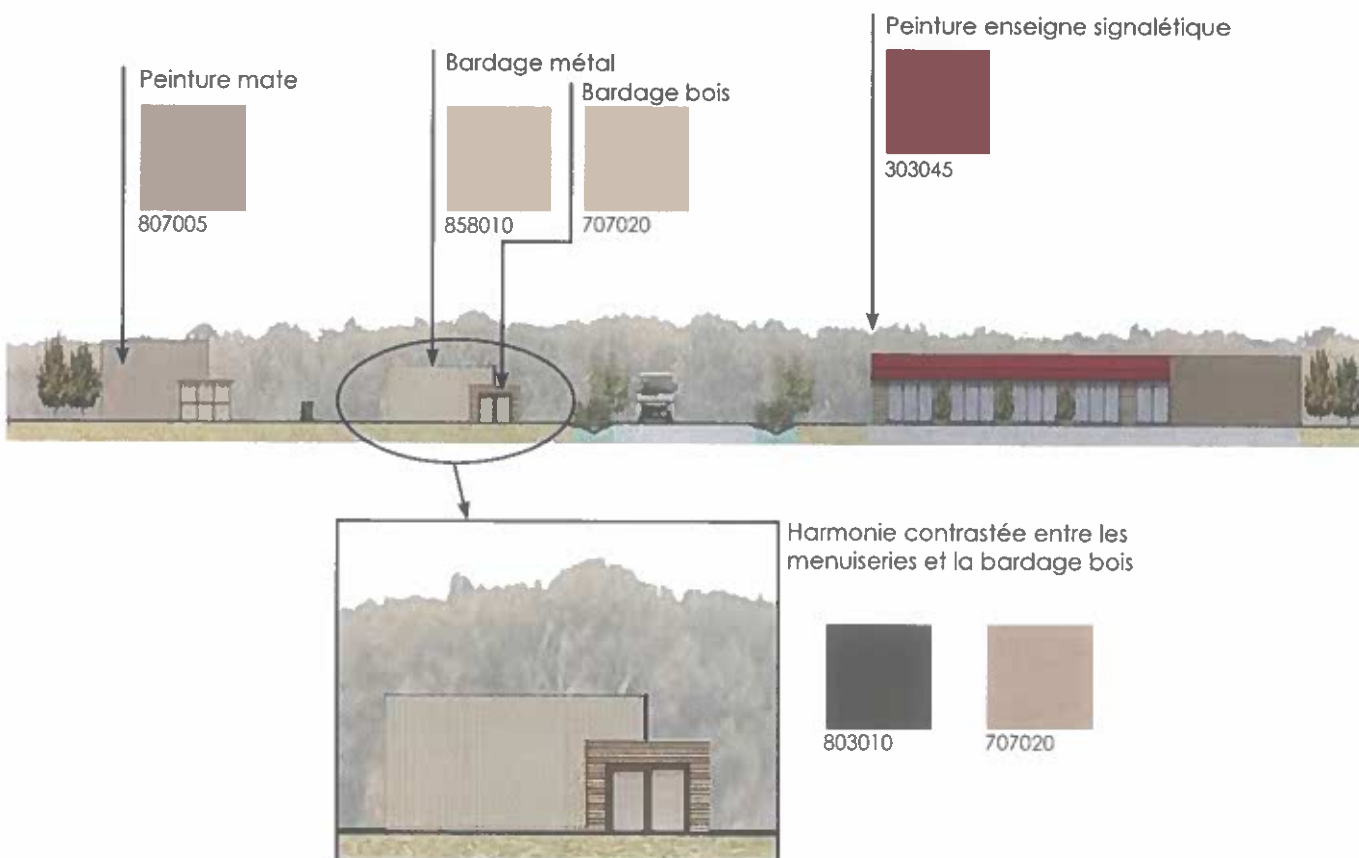
Une attention particulière doit être apportée aux moyens d'intégrer les nouveaux bâtiments par des aménagements réalisés en amont et par le choix des couleurs.

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



Proposition de coloration

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



Projets réalisés

Exemples de réalisations dans le Parc naturel régional du Gâtinais français



Logements groupés à Boissise-le-Roi



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



Ateliers techniques à Milly-la-Forêt



Ateliers pour artisans à Prunay-sur-Essonne

Exemples de réalisations hors Parc



Une habitation à Stuttgart



Un centre de diagnostic équin dans le Calvados



Une bergerie dans le Vaucluse

F Des outils à dispositions des élus

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



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

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

Le PLU est constitué de différentes pièces :

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

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

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

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

Par exemple :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

G Des outils à dispositions des habitants

PORTEURS DE PROJET : LES DÉMARCHES

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

1 Définir le projet.

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

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

2 Prendre connaissance des contraintes réglementaires.

Aller en mairie pour :

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

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

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

4 Élaborer le permis de construire.

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

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

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

S'ENTOURER DE PROFESSIONNELS

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

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

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

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

Recours à l'architecte

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

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

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





CONTACTS UTILES

**Direction Départementale
de Territoires (DDT) de l'Essonne**
Cité administrative
Boulevard de France
91012 Évry cedex
Tél. : 01 60 76 32 00

**Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et de l'Environnement
(CAUE) de l'Essonne**
1 boulevard de l'Écoute s'il pleut
91035 Évry
Tél. : 01 60 79 35 44
Fax : 01 60 78 45 81
caue91@caue91.asso.fr

**Chambre interdépartementale
d'agriculture d'Ile-de-France**
2, avenue Jeanne d'Arc
BP 111
78153 Le Chesnay
Tél. : 01 39 23 42 00

**Direction Départementale
de Territoires (DDT) de Seine-et-Marne**
288 rue Georges Clémenceau
ZI de Vaux-le-Pénil
77005 Melun cedex
Tél. : 01 60 56 71 71

**Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et de l'Environnement
(CAUE) de Seine-et-Marne**
27 rue du Marché
77120 Coulommiers
Tél. : 01 64 03 30 62
Fax : 01 64 03 61 78
caue77@wanadoo.fr

**Chambre d'Agriculture
de Seine-et-Marne**
418 rue Aristide Briand
77350 Le Mée-sur-Seine
Tél. : 01 64 39 62 52

Une autre vie s'invente ici

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



