

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Dannemois



Pièce n°4-1 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire :



SOMMAIRE

Avant-propos	5
Dispositions générales	6
Article 1 : champs d'application territoriale du PLU	6
Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	6
Article 3 : division du territoire en zones	7
Article 4 : adaptations mineures	9
Dispositions applicables à la zone U	10
Caractère et vocation de la zone.....	10
Article U1 : les occupations et utilisations du sol interdites	10
Article U2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	10
Article U3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	12
Article U4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau.....	12
Article U5 : la superficie minimale des terrains constructibles.....	14
Article U6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
Article U7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	14
Article U8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	14
Article U9 : l'emprise au sol des constructions	15
Article U10 : la hauteur maximale des constructions	15
Article U11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	16
Article U12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles	18
Article U13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.....	19
Article U14 : le coefficient d'occupation du sol	19
Article U15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales	20
Article U16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	20
Dispositions applicables à la zone 1AU	21
Caractère et vocation de la zone.....	21
Article 1AU1 : les occupations et utilisations du sol interdites.....	21
Article 1AU2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	21



Article 1AU3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	23
Article 1AU4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	23
Article 1AU5 : la superficie minimale des terrains constructibles	25
Article 1AU6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	25
Article 1AU7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	25
Article 1AU8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	26
Article 1AU9 : l'emprise au sol des constructions.....	26
Article 1AU10 : la hauteur maximale des constructions.....	26
Article 1AU11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	27
Article 1AU12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles	29
Article 1AU13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.....	30
Article 1AU14 : le coefficient d'occupation du sol	30
Article 1AU15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	31
Article 1AU16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	31
Dispositions applicables à la zone 2AU	32
Caractère et vocation de la zone.....	32
Article 2AU1 : les occupations et utilisations du sol interdites.....	32
Article 2AU2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	32
Article 2AU3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	32
Article 2AU4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	32
Article 2AU5 : la superficie minimale des terrains constructibles	32
Article 2AU6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	33
Article 2AU7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	33
Article 2AU8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	33
Article 2AU9 : l'emprise au sol des constructions.....	33
Article 1AU10 : la hauteur maximale des constructions.....	33
Article 2AU11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	33
Article 2AU12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles	33



Article 2AU13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.....	34
Article 2AU14 : le coefficient d'occupation du sol	34
Article 2AU15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales.	34
Article 2AU16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	34
Dispositions applicables à la zone A.....	35
Caractère et vocation de la zone.....	35
Article A1 : les occupations et utilisations du sol interdites	35
Article A2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	35
Article A3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	36
Article A4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	37
Article A5 : la superficie minimale des terrains constructibles	38
Article A6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	38
Article A7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	39
Article A8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	39
Article A9 : l'emprise au sol des constructions	39
Article A10 : la hauteur maximale des constructions.....	39
Article A11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	40
Article A12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles	41
Article A13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.....	42
Article A14 : le coefficient d'occupation du sol.....	42
Article A15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales	42
Article A16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	43
Dispositions applicables à la zone N	44
Caractère et vocation de la zone.....	44
Article N1 : les occupations et utilisations du sol interdites	44
Article N2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	44
Article N3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	45



Règlement

Article N4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	46
Article N5 : la superficie minimale des terrains constructibles.....	47
Article N6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	47
Article N7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	48
Article N8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	48
Article N9 : l'emprise au sol des constructions	48
Article N10 : la hauteur maximale des constructions	49
Article N11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	49
Article N12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles	50
Article N13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.....	50
Article N14 : le coefficient d'occupation du sol	50
Article N15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales	51
Article N16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	51



Avant-propos

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

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

Cadre règlementaire :

Article L151-8 du Code de l'urbanisme

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



Dispositions générales

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

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

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

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R111-1 ancien et suivants du Code de l'urbanisme.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
3. La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de L111-3 du Code rural et de la pêche maritime doit être prise en considération.
4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.
5. En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France, service régional de l'archéologie - 47, rue Le Peletier - 75009 Paris.

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

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



6. En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.
Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.
7. En application de l'article R*123-10-1 ancien du Code de l'urbanisme, dans le cas :
 - d'un lotissement ;
 - de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;**les règles édictées par le présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser.**
8. Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R*421-23 h) du Code de l'urbanisme).
9. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R*421-28 e) du Code de l'urbanisme).
10. Toute demande de permis de construire, permis et demande d'aménager, certificat d'urbanisme, demande de servitude, déclaration préalable et demande de renseignements située dans les zones immédiates, rapprochées et éloignées des aqueducs Vanne et Loing doivent être adresser à Eau de Paris, Agence Loing, 1 bis route de Moret-Sorques, 77690 Montigny-sur-Loing.

Article 3 : division du territoire en zones

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

Une zone et un secteur U sont identifiés :

- *la zone U, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics ;*
- *le secteur Ui, voué à accueillir les constructions et installations d'entrepotage, industrielles et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.*



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

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

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

Une zone et cinq secteurs sont identifiés sur Dannemois :

- *le secteur 1AUa voué à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics ;*
- *le secteur 1AUb voué à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics ;*
- *le secteur 1AUc voué à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics ;*
- *le secteur 1AUd voué à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics ;*
- *Le secteur 1AUe voué à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics ;*
- *La zone 2AU à urbaniser à long terme et nécessitant une modification du PLU pour être urbanisable.*

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Une zone et un secteur A sont identifiés :

- *la zone A destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics ;*
- *le secteur Ap à protéger, uniquement destiné à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.*



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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Une seule zone N est identifiée et à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et uniquement destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics et aux extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants.

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ;
- des immeubles à protéger identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- des éléments de paysages et des secteurs de continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

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



Dispositions applicables à la zone U

Caractère et vocation de la zone

La zone U est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Le secteur Ui est voué à accueillir les constructions et installations d'entreposage, industrielles et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles. Un guide spécifique sur la prise en compte de ce risque est annexé au PLU.

Article U1 : les occupations et utilisations du sol interdites

En zone U :

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions destinées à l'entreposage.
3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
4. Le changement de destination des commerces.
5. Le changement de destination des garages.
6. Les sous-sols rue des Prés, côté Ecole.
7. Les mâts et les pylônes d'une hauteur supérieure à 6 mètres, suivant la méthode de calcul de l'article U10.
8. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
9. Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux ou de déchets.
10. Les carrières.

En secteur Ui :

11. Les constructions et installations non destinées à l'entreposage ou à l'industrie et celles qui ne sont pas nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

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

Dans toutes les zones et secteurs :

1. **Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.**



2. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

En zone U uniquement :

4. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sont autorisées à condition :
 - de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ;
 - de ne pas s'implanter sur une unité foncière d'une superficie de plus de 2 000 mètres carrés.
5. La transformation des garages en habitation est autorisée à condition de disposer d'un nombre suffisant de places de stationnement pour véhicule motorisé conforme à l'article U12.
6. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage à condition de ne pas excéder 3 résidences démontables et résidences mobiles par unité foncière.

En zones humides identifiées au règlement graphique :

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



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

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie (conformément à l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation), de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux règles minimales de défense contre l'incendie.

Accès

3. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
4. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
5. La largeur minimale des accès automobiles est de 3,50 mètres. En cas de division d'une unité foncière en propriété ou en jouissance, chaque unité foncière nouvellement créée doit disposer de son propre accès automobile d'une largeur minimale de 3,50 mètres.
6. Les accès automobiles sur le chemin des Aunettes sont interdits.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article U4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

Eaux potables

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



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

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire, les installations doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent, ni ne subissent, de dommages lors d'inondation.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.
11. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

Eaux pluviales

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

Divers

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



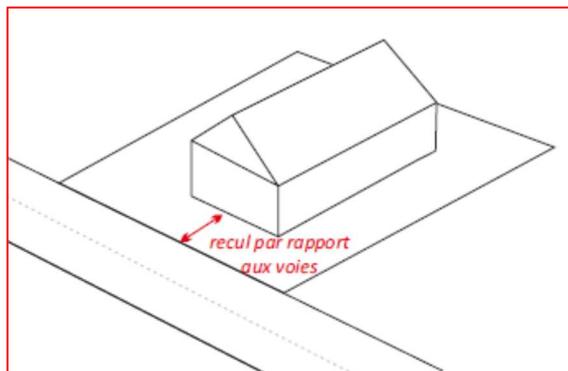
Article U5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

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

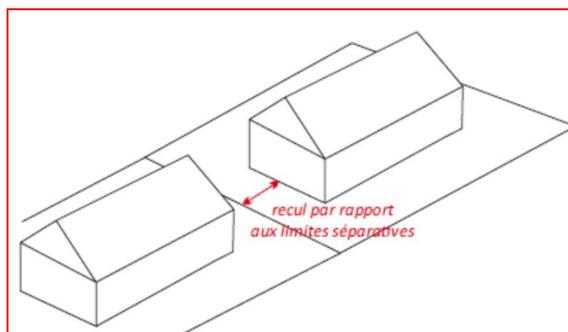
1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - à l'alignement des voies ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres.



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

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

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - en limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ;
 - avec un recul minimum de 6 mètres dans les autres cas.



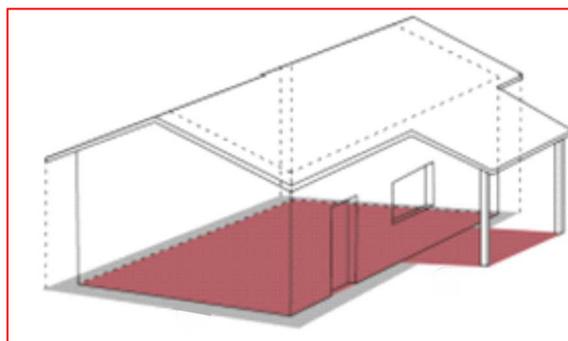
Article U8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.



Article U9 : l'emprise au sol des constructions

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

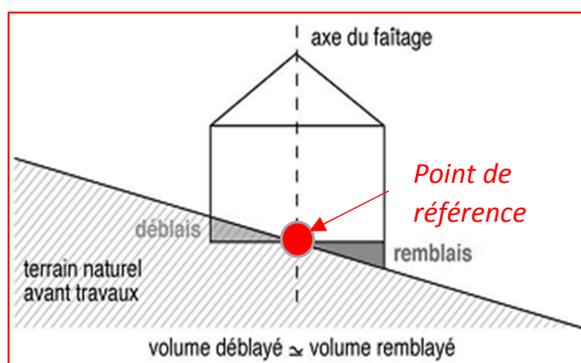


1. L'emprise au sol maximale des constructions principales, hors annexes, est de 40 % de la superficie de l'unité foncière.
2. L'emprise au sol maximale d'une annexe est de 10 % de la superficie de l'unité foncière.
3. L'emprise au sol cumulée maximale des annexes est de 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article U10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul : La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction. En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions (hors annexes isolées) est de R+1+C dans la limite de 9 mètres.
2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 4,50 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.



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

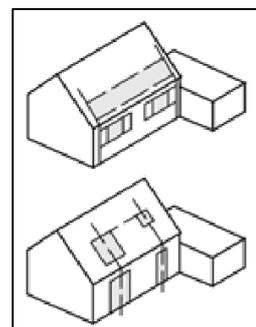
Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les prescriptions du Parc naturel régional du Gâtinais français (nuancier...).

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

Toitures et couvertures

3. Les toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent comporter deux pans à l'exception des toits en chaume et des projets présentant une architecture forte/contemporaine faisant référence au bâti existant. (architecture moderne, contemporaine, hors normes ...).
4. Les toitures des extensions et des annexes peuvent être plate.
5. Les couleurs des couvertures des toitures doivent être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour et doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
6. Les couvertures/toitures en tuiles plates des constructions existantes doivent être conservées, restaurées ou reconstruites à l'identique dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.
7. Les couvertures métalliques sont uniquement autorisées pour les extensions et les annexes et doivent présenter une finition non brillante.
8. Les couvertures d'aspect ardoise sont interdites.
9. Les panneaux solaires doivent être soit :
 - regroupés en un seul ensemble, implantés le plus bas possible et sur la totalité de la largeur de la toiture ;
 - alignés verticalement et horizontalement par rapport aux ouvertures de façade et de toiture.





10. Les panneaux solaires doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.
11. Les panneaux solaires doivent être implantés soit :
 - sur une superficie inférieure ou égale à 50 % du pan de toiture sur lequel ils sont implantés ;
 - sur des pans entiers de toiture.
12. L'implantation des panneaux solaires sur les annexes est à privilégier.

Façades et clôtures

13. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour l'usage de la construction et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et clôture).
14. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement et les ferronneries anciennes doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et clôture).
15. Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement (construction et clôture).
16. Les soubassements présentant une couleur différente du reste de la façade sont autorisés.
17. Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate et naturelle.
18. Les bardages métalliques sont interdits.
19. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
20. La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.
21. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, notamment en cas d'inondation.
22. Les clôtures à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent être constituées soit :
 - d'un mur maçonné plein ;
 - d'un mur bahut surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou grise ou de barreaudage.
23. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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

Menuiseries/Ouvertures

24. Les couleurs des menuiseries/ouvertures doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
25. Les couleurs des menuiseries/ouvertures doivent être contrastées par rapport à la couleur de l'enduit de la façade sur laquelle elles sont implantées.
26. Les encadrements en façade des menuiseries/ouvertures doivent présenter un aspect différent de ladite façade (couleur, finition...).
27. Les ouvertures en façade et en toiture doivent être alignées.
28. La largeur cumulée des ouvertures sur un même pan de toiture, ne doit pas excéder un tiers de la longueur de la toiture.
29. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite des portes de garage.



30. Les menuiseries doivent être implantées avec un recul par rapport au nu extérieur de la façade.
31. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

32. Les climatiseurs, pompes à chaleur, citernes, dépôts, composteurs, espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau ne doivent pas être visibles du domaine public.
33. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite pour les activités économiques présentes sur le territoire de la commune.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

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

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. Les aires de stationnement pour personnes à mobilité réduite doivent présenter un accès direct aux constructions à desservir par le chemin le plus court possible, praticable et sans obstacle.
4. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
5. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - Inférieures à 1 place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou pour un logement de moins de 30 mètres carrés de surface de plancher ;
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;
 - inférieures à 3 places de stationnements pour personnes à mobilité réduite par établissement destinée à l'hébergement hôtelier ;
 - supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ;
7. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :



Règlement

- pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
- pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos

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

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

1. Les espaces non imperméabilisés (équivalent aux espaces de pleine terre) doivent occuper une superficie minimale de 60 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Il doit être planté, au minimum, 1 arbre de haute tige par tranche de 200 mètres carrés d'espaces non imperméabilisés.
3. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
4. Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.

Article U14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



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

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions d'habitations réhabilitées/rénovées doivent présenter des performances énergétiques améliorées par rapport à la réglementation thermique en vigueur.
3. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

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

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



Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère et vocation de la zone

La zone 1AU est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Cinq secteurs ont été identifiés : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles. Un guide spécifique sur la prise en compte de ce risque est annexé au PLU.

Article 1AU1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs :

1. Les constructions destinées à l'industrie.
 2. Les constructions destinées à l'entreposage.
 3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
 4. Le changement de destination des commerces.
 5. Le changement de destination des garages.
 6. Les mâts et les pylônes d'une hauteur supérieure à 6 mètres, suivant la méthode de calcul de l'article U10.
 7. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
 8. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
 9. Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux ou de déchets.
 10. Les carrières.
-

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

Dans tous les secteurs :

1. Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.



3. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sont autorisées à condition :
 - o de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ;
 - o de ne pas s'implanter sur une unité foncière d'une superficie de plus de 2 000 mètres carrés.
4. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
5. La transformation des garages en habitation est autorisée à condition de disposer d'un nombre suffisant de places de stationnement pour véhicule motorisé conforme à l'article 1AU12.
6. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
7. Le stationnement isolé de caravanes au sens du 2° de l'article R111-50 du Code de l'urbanisme est autorisé à condition qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

En zones humides identifiées au règlement graphique :

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

En secteur 1AUa :

11. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements :
 - o 80 % du programme de logements doit être affecté à des logements individuels groupés ;
 - o 20 % du programme doit être affecté à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;



En secteur 1AUc :

12. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 100 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements collectifs et/ou individuels groupés.

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

Voies

7. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie (conformément à l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation), de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
8. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux règles minimales de défense contre l'incendie.

Accès

9. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
10. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
11. La largeur minimale des accès automobiles est de 3,50 mètres. En cas de division d'une unité foncière en propriété ou en jouissance, chaque unité foncière nouvellement créée doit disposer de son propre accès automobile d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.



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

Eaux potables

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

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire, les installations doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent, ni ne subissent, de dommages lors d'inondation.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.
11. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

Eaux pluviales

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



15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Divers

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

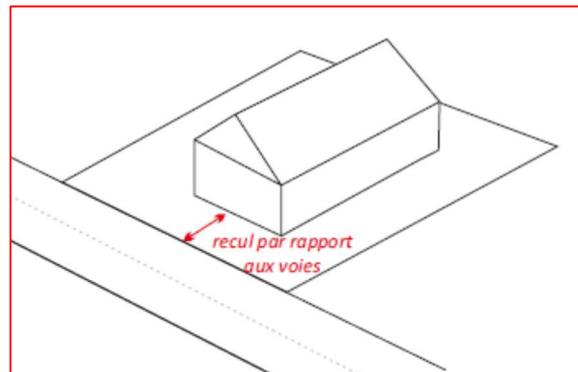
Article 1AU5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

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

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

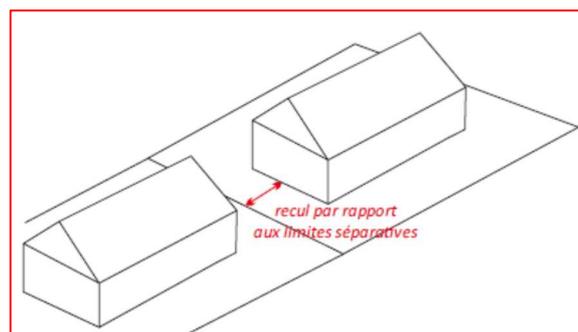


Article 1AU7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

En secteur 1AUa :

1. Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative joignant l'alignement de la voie.
2. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparative de fond de parcelle.





En secteur 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe :

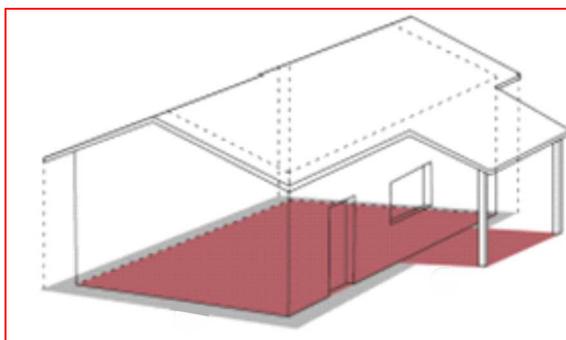
3. Les constructions doivent être implantées soit :
 - en limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ;
 - avec un recul minimum de 6 mètres dans les autres cas.

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

Sans objet.

Article 1AU9 : l'emprise au sol des constructions

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

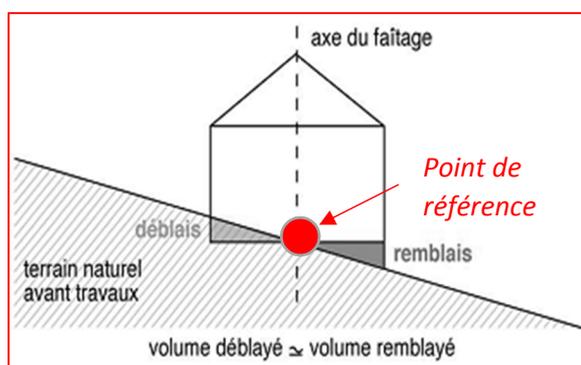


1. L'emprise au sol maximale des constructions principales, hors annexes, est de 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article 1AU10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul : La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction. En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions, hors annexes isolées, est de R+1+C dans la limite de 9 mètres.
2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 4,50 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.



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

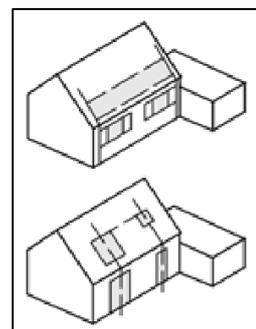
Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les prescriptions du Parc naturel régional du Gâtinais français (nuancier...).

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

Toitures et couvertures

3. Les toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent comporter deux pans à l'exception des toits en chaume et des projets présentant une architecture forte/contemporaine faisant référence au bâti existant. (architecture moderne, contemporaine, hors normes ...).
4. Les toitures des extensions et des annexes peuvent être plate.
5. Les couleurs des couvertures des toitures doivent être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour et doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
6. Les couvertures/toitures en tuiles plates des constructions existantes doivent être conservées, restaurées ou reconstruites à l'identique dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.
7. Les couvertures métalliques sont uniquement autorisées pour les extensions et les annexes et doivent présenter une finition non brillante.
8. Les couvertures d'aspect ardoise sont interdites.
9. Les panneaux solaires doivent être soit :
 - regroupés en un seul ensemble, implantés le plus bas possible et sur la totalité de la largeur de la toiture ;
 - alignés verticalement et horizontalement par rapport aux ouvertures de façade et de toiture.
10. Les panneaux solaires doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.
11. Les panneaux solaires doivent être implantés soit :
 - sur une superficie inférieure ou égale à 50 % du pan de toiture sur lequel ils sont implantés ;
 - sur des pans entiers de toiture.
12. L'implantation des panneaux solaires sur les annexes est à privilégier.





Façades et clôtures

13. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour l'usage de la construction et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et clôture).
14. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement et les ferronneries anciennes doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et clôture).
15. Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement (construction et clôture).
16. Les soubassements présentant une couleur différente du reste de la façade sont autorisés.
17. Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate et naturelle.
18. Les bardages métalliques sont interdits.
19. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
20. La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.
21. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, notamment en cas d'inondation.
22. Les clôtures à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent être constituées soit :
 - o d'un mur maçonné plein ;
 - o d'un mur bahut surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou grise ou de barreaudage.
23. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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

Menuiseries/Ouvertures

24. Les couleurs des menuiseries/ouvertures doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
25. Les couleurs des menuiseries/ouvertures doivent être contrastées par rapport à la couleur de l'enduit de la façade sur laquelle elles sont implantées.
26. Les encadrements en façade des menuiseries/ouvertures doivent présenter un aspect différent de ladite façade (couleur, finition...).
27. Les ouvertures en façade et en toiture doivent être alignées.
28. La largeur cumulée des ouvertures sur un même pan de toiture, ne doit pas excéder un tiers de la longueur de la toiture.
29. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite des portes de garage.
30. Les menuiseries doivent être implantées avec un recul par rapport au nu extérieur de la façade.
31. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

32. Les climatiseurs, pompes à chaleur, citernes, dépôts, composteurs, espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau ne doivent pas être visibles du domaine public.



33. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite pour les activités économiques présentes sur le territoire de la commune.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

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

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. Les aires de stationnement pour personnes à mobilité réduite doivent présenter un accès direct aux constructions à desservir par le chemin le plus court possible, praticable et sans obstacle.
4. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
5. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - inférieures à 1 place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou pour un logement de moins de 30 mètres carrés de surface de plancher ;
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;
 - inférieures à 3 places de stationnements pour personnes à mobilité réduite par établissement destinée à l'hébergement hôtelier ;
 - supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ;
7. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débatement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
 - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.



Pour les vélos

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

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

1. Les espaces non imperméabilisés (équivalent aux espaces de pleine terre) doivent occuper une superficie minimale de 60 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Il doit être planté, au minimum, 1 arbre de haute tige par tranche de 200 mètres carrés d'espaces non imperméabilisés.
3. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
4. Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.

Article 1AU14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



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

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions d'habitations réhabilitées/rénovées doivent présenter des performances énergétiques améliorées par rapport à la réglementation thermique en vigueur.
3. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

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

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



Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère et vocation de la zone

La zone 2AU est destinée à être urbanisée à long terme.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles. Un guide spécifique sur la prise en compte de ce risque est annexé au PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une modification du Plan local d'urbanisme en application du troisième alinéa de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

Article 2AU1 : les occupations et utilisations du sol interdites

A réglementer lors de la modification du PLU.

Article 2AU2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une modification du Plan local d'urbanisme en application du troisième alinéa de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

Article 2AU3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A réglementer lors de la modification du PLU.

Article 2AU4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

A réglementer lors de la modification du PLU.

Article 2AU5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.



Article 2AU6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

Article 2AU7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Article 2AU8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU9 : l'emprise au sol des constructions

A régler lors de la modification du PLU.

Article 1AU10 : la hauteur maximale des constructions

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles

A régler lors de la modification du PLU.



Article 2AU13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 2AU15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales.

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A régler lors de la modification du PLU.



Dispositions applicables à la zone A

Caractère et vocation de la zone

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

Le secteur Ap est à protéger et uniquement destiné à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles. Un guide spécifique sur la prise en compte de ce risque est annexé au PLU.

Article A1 : les occupations et utilisations du sol interdites

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

En zone A :

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

En secteur Ap :

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

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

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

En zones humides identifiées au règlement graphique :

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



5. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides identifiées au règlement graphique sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
6. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

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

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie (conformément à l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation), de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux règles minimales de défense contre l'incendie.

Accès

3. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
4. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
5. La largeur minimale des accès automobiles est de 5 mètres.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



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

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

Eaux potables

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

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire, les installations doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent, ni ne subissent, de dommages lors d'inondation.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.
11. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.



Eaux pluviales

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

Divers

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

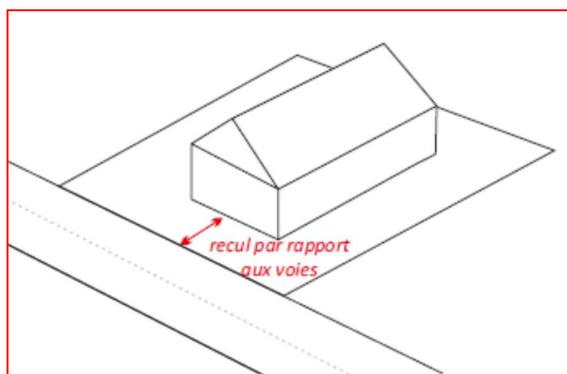
Article A5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 12 mètres.

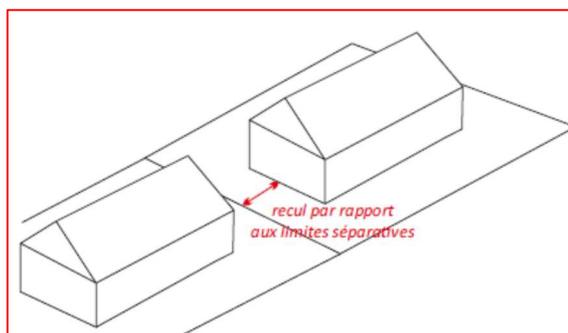




Article A7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

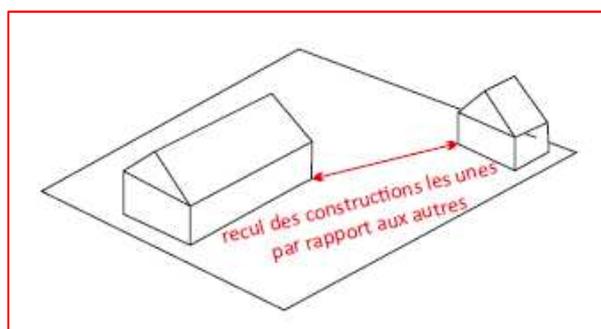
1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres.



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

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres.



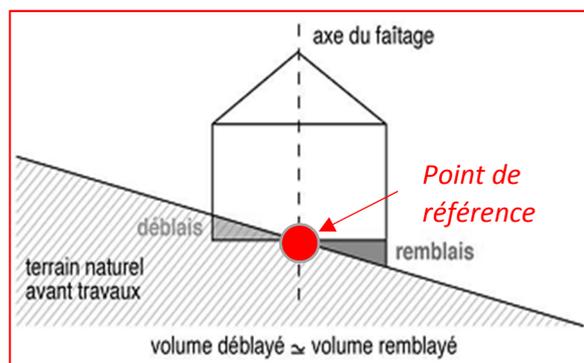
Article A9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul : La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction. En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :

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





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

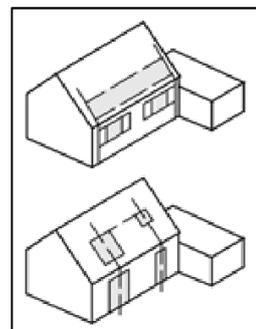
Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les prescriptions du Parc naturel régional du Gâtinais français (nuancier...).

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

Toitures et couvertures

3. Les couleurs des couvertures des toitures doivent être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour et doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement.
4. Les ouvrages techniques doivent être conçus de manière à limiter leurs impacts visuels au regard des caractéristiques (forme, volume...) des toitures sur lesquelles ils sont implantés.
5. Les couvertures métalliques présenteront une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur du bardage métallique.
6. Les panneaux solaires doivent être soit :
 - regroupés en un seul ensemble, implantés le plus bas possible et sur la totalité de la largeur de la toiture ;
 - alignés verticalement et horizontalement par rapport aux ouvertures de façade et de toiture.
7. Les panneaux solaires doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.
8. Les panneaux solaires doivent être implantés soit :
 - sur une superficie inférieure ou égale à 50 % du pan de toiture sur lequel ils sont implantés ;
 - sur des pans entiers de toiture.
9. L'implantation des panneaux solaires sur les annexes est à privilégier.



Façades et clôtures

10. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour l'usage de la construction et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et clôture).
11. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement et les ferronneries anciennes doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et clôture).



12. Les couleurs des enduits et bardages doivent respecter le nuancier du Parc naturel régional du Gâtinais français annexé au présent règlement (construction et clôture).
13. Les bardages métalliques présenteront une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur de la couverture métallique.
14. Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate et naturelle.
15. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs).
16. La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.
17. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, notamment en cas d'inondation.

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

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

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

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. Les aires de stationnement pour personnes à mobilité réduite doivent présenter un accès direct aux constructions à desservir par le chemin le plus court possible, praticable et sans obstacle.
4. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
5. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.

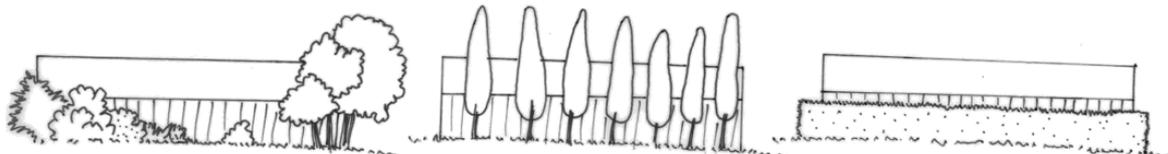


Pour les vélos

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

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

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
2. Les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués des voies ouvertes à la circulation publique par des plantations.
3. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage :



Oui

Non

Non

Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.

Article A14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

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



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

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



Dispositions applicables à la zone N

Caractère et vocation de la zone

La zone N est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et uniquement destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics et aux extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles. Un guide spécifique sur la prise en compte de ce risque est annexé au PLU.

Article N1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiés au plan de zonage, les constructions et installations de toute nature sont interdites.

1. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.
 2. Les constructions et installations non mentionnées à l'article N2 sont interdites,
 - Sont en plus interdites dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique des cours d'eau.
-

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

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



En zones humides identifiées au règlement graphique :

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

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

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie (conformément à l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation), de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux règles minimales de défense contre l'incendie.

Accès

3. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
4. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.



5. La largeur minimale des accès automobiles est de 3 mètres.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Eaux potables

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

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire, les installations doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent, ni ne subissent, de dommages lors d'inondation.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.
11. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.



Eaux pluviales

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

Divers

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

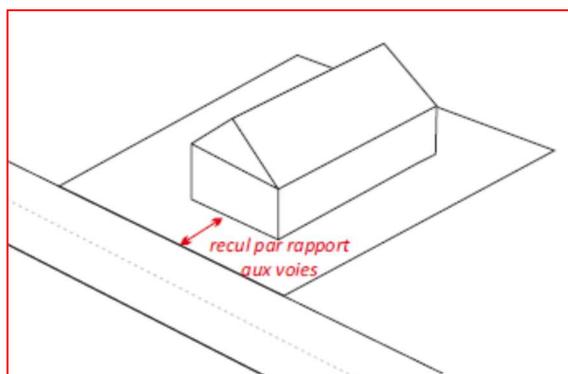
Article N5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

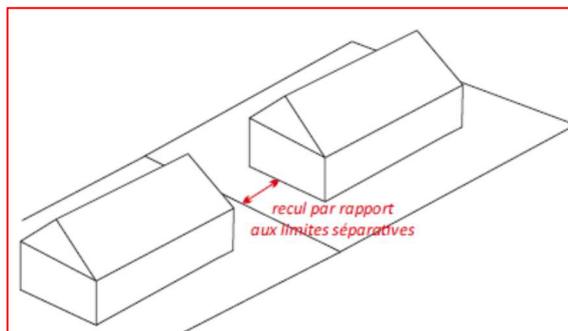




Article N7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

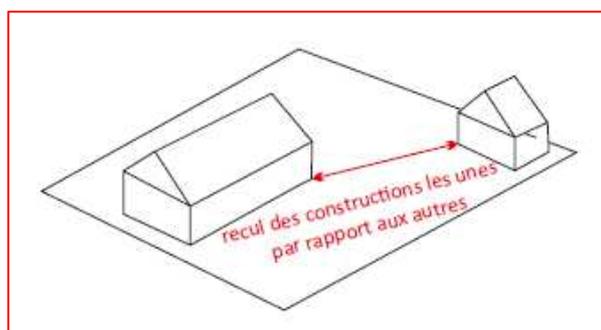
1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.



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

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

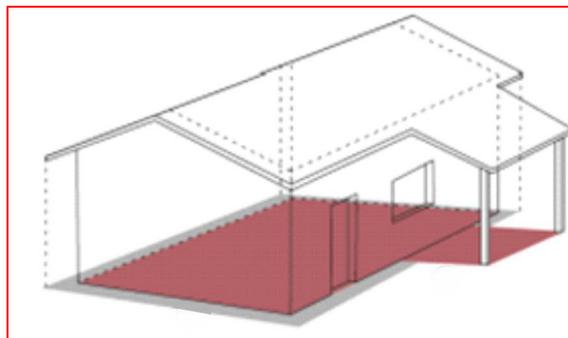
1. Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 15 mètres.



Article N9 : l'emprise au sol des constructions

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

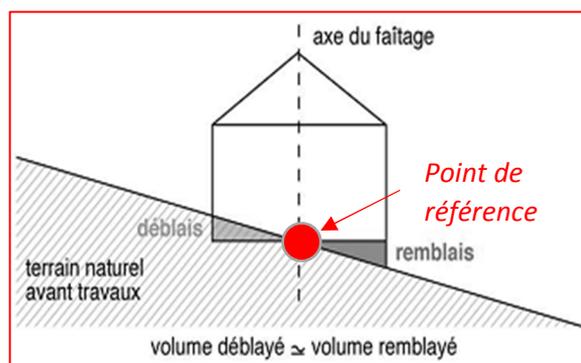
1. L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 20 mètres carrés dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'habitation existants, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
2. L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments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





Article N10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul : La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction. En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des extensions et annexes accolées des bâtiments d'habitation existants est limitée à celle des dits bâtiments d'habitation existants.
2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 4 mètres.

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

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les prescriptions du Parc naturel régional du Gâtinais français (nuancier...).
3. Les constructions présentant une architecture étrangère à la région sont interdites.

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

4. Les extensions des bâtiments d'habitation existants doivent être réalisées :
 - dans le même style que les dits bâtiments d'habitation (couleur des enduits, toitures...);
 - conformément aux dispositions de l'article U11.
5. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs).
6. La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.
7. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, notamment en cas d'inondation.
8. Les portails d'accès automobile doivent être conçus de manière à permettre le stationnement temporaire d'une voiture en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile, durant les phases d'ouverture et de fermeture des dits portails.



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

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

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

Pour les véhicules motorisés

9. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
10. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
11. Les aires de stationnement pour personnes à mobilité réduite doivent présenter un accès direct aux constructions à desservir par le chemin le plus court possible, praticable et sans obstacle.
12. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
13. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
14. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.

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

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.

Article N14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



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

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régional.
3. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - l'inefficacité de l'auto curage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

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

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

Non règlementé.