

Département de Seine-et-Marne

COMMUNE DE BUTHIERS

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE

PIECE MODIFIEE DU P.L.U.
Règlement écrit

2

Date	Modifications / Observations
Décembre 2021	



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :
E06811

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

BUTHIERS

SEINE ET MARNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT

Document approuvé le 29/01/2018



Urbanisme – Paysage – Architecture
I. Rivière – S. Letellier / Dutertre & Associé(e)s

1

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U	5
U - A / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	6
U - B / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	7
U - C / EQUIPEMENT ET RESEAUX	14
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	17
CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	18
AU – A / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	19
AU – B / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	20
AU – C / EQUIPEMENT ET RESEAUX	27
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	30
CHAPITRE I – DISPOSITIONS PRORES A LA ZONE A	31
A – A / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	32
A – B / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	34
A – C / EQUIPEMENTS ET RESEAUX	39
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	41
CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	42
N – A / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	43
N – B / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	45
N – C / EQUIPEMENT ET RESEAUX	50

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

La zone U englobe les parties construites du territoire communal : les villages de Buthiers, Roncevaux, Herbeauvilliers et le hameaux d'Auxy.

Ponctuellement, le site classé **de la Haute Vallée de l'Essonne** couvre la zone U. On rappellera que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé conformément à l'article L. 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé. **Le site inscrit de la Forêt de Buthiers est également concerné.**

La zone U est concernée par le risque retrait - gonflement des sols argileux, des mesures de préventions à prendre sont décrites en annexe du présent règlement.

La zone U est concernée par le risque inondation par remontée de nappe dans les sédiments, des mesures de prévention sont décrites en annexe du présent règlement.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

U - A / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

U-A-1 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

U - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites

Les sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros
- Le cinéma
- L'industrie
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

U - A-1-2 Les affections des sols suivantes sont interdites

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts de plus de ~~dix~~ cinq véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de matériaux ou de déchets
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation

U - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition

A condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent.

~~Sont autorisées~~ :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations suivantes :

- L'hébergement hôtelier et touristique
- L'artisanat et le commerce de détail
- Le bureau

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

U - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent.

U - B / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U - B-1 / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la propriété égal à 50%.

U - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions nouvelles **avec une toiture à pans** est fixée à 11 mètres.
- **La hauteur maximale des constructions nouvelles avec une toiture plate est fixée à 7 mètres à l'acrotère.**
- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

U - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement de 5 mètres minimum.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

U - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une seule limite séparative aboutissant sur la voie de desserte.

Si l'implantation est en limite séparative, aucune ouverture n'est autorisée autre que les jours de souffrance, conformément au code civil.

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.
- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

Cas d'exception :

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

U - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni au commerce et activités de service, ni aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

U - B-2 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1– Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront présenter plusieurs éléments à deux, trois ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli, du zinc ou de l'ardoise.
- Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

~~En rouge barré: les mentions supprimées~~

En vert : les mentions ajoutées

- ~~d'un projet d'architecture contemporaine~~¹ **d'une création architecturale** ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit ~~étudiée~~ **démontrée**.
 - de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
 - La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
 - Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.5 mètres, une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
 - Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-2– Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

B-2-1-3– Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

~~¹ L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.~~

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4– Couleurs

- Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ».
- En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19ème ou début 20ème siècle). (Voir annexes : Nuancier)
- Pour les constructions agricoles, la palette de couleurs employée pour les matériaux prend en compte les propositions pour les bâtiments agricoles exposées dans le guide « Intégrer les nouvelles constructions - 2010 - Parc naturel du Gâtinais français ». (Voir annexes : Nuancier : constructions agricoles)

B-2-1-5– Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
 - d'un mur plein en maçonnerie,
 - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lauré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

U - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

- Les murs de clôture existants repérés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.
- On rappellera l'article R523-1 du code du patrimoine :
« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »
- En outre sur l'ensemble du territoire s'applique l'article L531-14 du code du patrimoine :
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »
- On rappellera également l'article R111-4 du code de l'urbanisme :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

U - B-2-3 Obligations Recommandations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

U - B-3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

U - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).
- Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

U - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² de ces espaces.

~~En rouge barré : les mentions supprimées~~

En vert : les mentions ajoutées

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir annexes : Les plantations).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (voir annexes : Les plantations).

Espaces boisés classés :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

U - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

- Pour les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme, ~~et~~ repérés au document graphique **et identifiés comme de « l'alignement d'arbres à protéger »**, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

U - B-4 / STATIONNEMENT

~~U - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement~~

- ~~• Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.~~
- ~~• Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.~~
- ~~• Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.~~

U - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.

B-4-2-2- Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3- Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimums d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - Largeur : 0.80m,
 - Longueur : 2.00m,
 - Dégagement : 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,30 mètres
 - Dégagement : 6 x 2.30 mètressoit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4- Nombre d'emplacements

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

Le stationnement des vélos

Habitat collectif :

- A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

- A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher,

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

- 1 place pour huit à douze élèves

Le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

Construction à destination d'habitat

Pour toute construction neuve à destination d'habitation, deux places de stationnement dont une couverte sont exigées.

Pour toute construction existante à la date d'approbation de la modification du PLU, au minimum une place de stationnement par logement est exigée.

~~Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.~~

Le nombre de places exigées pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant **ou des divisions**, à condition qu'il n'y ait de création d'un nouveau logement.

~~**Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat, de commerce, d'artisanat, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux.**~~

~~Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.~~

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination de commerces, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m² de surface de plancher, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions nouvelles à destination d'activité artisanale

A partir de 50 m² de surface de plancher, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

U - C / EQUIPEMENT ET RESEAUX

U - C-1 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

U - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

U - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

- ~~En cas de division de terrain~~, Un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

U – C-2 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

U - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1– Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2– Assainissement

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3– Energie

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

U - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
 - Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

U - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Extrait du rapport de présentation :

La zone AU englobe des terrains non bâtis destinés à l'urbanisation. Elle est divisée en 4 secteurs :

- AU1 situé au nord d'Auxy. Ce secteur fait l'objet de l'OAP N°1.
- AU2 et AU3 situés au nord d'Herbeauvilliers Ces secteurs font l'objet de l'OAP N°2.
- AU4 situé à Herbeauvilliers. Ce secteur fait l'objet de l'OAP N°3.

La zone AU est concernée par le risque retrait – gonflement des sols argileux, des mesures de préventions à prendre sont décrites en annexe du présent règlement.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

AU – A / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite à l'exclusion des bâtiments à destination agricoles, à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

AU - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations suivantes :

- L'hébergement hôtelier et touristique
- L'industrie
- L'entrepôt
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- Centre de congrès et d'exposition

AU - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de ~~dix~~ **cinq** véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de matériaux ou de déchets
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

U - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

A condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent.

Sont autorisées :

Les sous-destinations suivantes :

- L'artisanat et le commerce de détail
- Le bureau

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

AU - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent.

AU – B / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la propriété égal à 50%.

AU - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions nouvelles **avec une toiture à pans** est fixée à 11 mètres.
- **La hauteur maximale des constructions nouvelles avec une toiture plate est fixée à 7 mètres à l'acrotère.**
- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

AU - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit être conçues en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement de 5 mètres minimum, excepté aux endroits où les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont plus contraignantes. (OAP n°1 et n°3)

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

AU - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit être conçues en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte excepté aux endroits où les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont plus contraignantes. (OAP n°1).

Si l'implantation est en limite séparative, aucune ouverture n'est autorisée autre que les jours de souffrance, conformément au code civil.

- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

AU - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions doit être conçue en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

AU - B-2 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1– Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront présenter plusieurs éléments à deux, trois ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli, du zinc ou de l'ardoise.
- Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

~~En rouge barré: les mentions supprimées~~

En vert : les mentions ajoutées

- ~~d'un projet d'architecture contemporaine~~² **d'une création architecturale** ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit ~~étudiée~~ **démontrée**.
 - de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
 - La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
 - Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.5 mètres, une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
 - Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-2– Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

B-2-1-3– Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

~~²-L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.~~

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4– Couleurs

- Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ».

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19ème ou début 20ème siècle). (Voir annexes : Nuancier)

- Pour les constructions agricoles, la palette de couleurs employée pour les matériaux prend en compte les propositions pour les bâtiments agricoles exposées dans le guide « Intégrer les nouvelles constructions - 2010 - Parc naturel du Gâtinais français ». (Voir annexes : Nuancier : constructions agricoles)

B-2-1-5– Clôtures

Les clôtures doivent être conçues en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées, excepté aux endroits où les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont plus contraignantes. (OAP n°1 et n° 2) soit :
 - d'un mur plein en maçonnerie,
 - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

AU - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- On rappellera l'article R523-1 du code du patrimoine :
« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »
- En outre sur l'ensemble du territoire s'applique l'article L531-14 du code du patrimoine :
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »
- On rappellera également l'article R111-4 du code de l'urbanisme :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

U - B-2-3 Obligations Recommandations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

AU - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AU - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).
- Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

AU - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres et les plantations doivent être conçus en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² de ces espaces.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir annexes : Les plantations).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (voir annexes : Les plantations).

AU – B-4/ STATIONNEMENT

AU – B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être conçues en compatibilité avec les Orientations d'aménagement et de Programmation.

- ~~• Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.~~
- ~~• Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.~~
- ~~• Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.~~

AU - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

B-4-2-2- Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3- Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimums d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - Largeur : 0.80m,
 - Longueur : 2.00m,
 - Dégagement : 1.80m.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,30 mètres
 - Dégagement : 6 x 2.30 mètressoit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4- Nombre d'emplacements

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

Le stationnement des vélos

Habitat collectif :

- A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

- A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher,

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

- 1 place pour huit à douze élèves

Le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Pour toute construction neuve à destination d'habitation, deux places de stationnement dont une couverte sont exigées.

~~Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.~~

Le nombre de places exigées pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, ~~à condition qu'il n'y ait de création d'un nouveau logement.~~

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination de commerces, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m² de surface de plancher, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions nouvelles à destination d'activité artisanale

A partir de 50 m² de surface de plancher, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

AU – C / EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

La desserte et les accès doivent être conçues en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AU - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

AU - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

~~Un emplacement accessible depuis la voie de desserte~~ Une voie d'accès doit être prévue entre la voirie et les nouvelles constructions pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

Dans le cas où la voirie est en impasse, une zone de dépôts des déchets devra être prévue et habillée de façon à limiter l'impact visuel.

AU – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1– Alimentation en eau potable

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2– Assainissement

- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3– Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

AU - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

• Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

AU - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

CHAPITRE I – DISPOSITIONS PRORES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

La zone A couvre le secteur de grande culture situé principalement sur le plateau.

Le secteur Ac **est la zone constructible réservée aux agriculteurs**. Il couvre ~~deux~~ **trois** exploitations agricoles, l'une située à Roncevaux, ~~et~~ **une autre sur la route d'Herbeauvilliers et la dernière dans le village à d'Herbeauvilliers**.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé **de la Haute Vallée de l'Essonne** conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé. **Le site inscrit de la Forêt de Buthiers est également concerné.**

La zone A est concernée par le risque retrait – gonflement des sols argileux, des mesures de préventions à prendre sont décrites en annexe du présent règlement

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

A – A / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A – A 1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans la zone A, hormis en secteur Ac :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que :

- Les locaux techniques
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A-1-2.

Dans le secteur Ac :

Toutes les constructions sont interdites sauf :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations existantes ;
- Les extensions et les annexes des habitations existantes.

~~Les destinations suivantes :~~

- ~~• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière~~
- ~~• L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article A 1-3.~~
- ~~• L'artisanat et le commerce de détail.~~
- ~~• Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article A 1-3.~~

~~Les sous-destinations suivantes :~~

- ~~• L'hébergement hôtelier et touristique~~
- ~~• L'industrie~~
- ~~• L'entrepôt~~
- ~~• Le bureau~~

~~Les destinations suivantes :~~

- ~~• L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article A 1-3.~~
- ~~• Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article A 1-3.~~

~~Les sous-destinations suivantes :~~

- ~~• L'entrepôt~~

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

~~A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :~~

~~L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes~~

~~L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs~~

~~L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs~~

~~Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur~~

~~Les dépôts de plus de dix véhicules et Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs~~

~~Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs~~

~~L'ouverture et l'exploitation des carrières~~

~~Les dépôts de matériaux ou de déchets~~

~~Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 1-4.~~

A - A-1-3² Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Dans la zone A et le secteur Ac :

- L'extension des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site et dans la limite :
 - de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du POS : 5 mars 2001, non renouvelable par unité foncière.
 - les annexes détachées ~~qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni au commerce et activités de service, ni aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire~~, à la construction principale sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci et que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol à 12 m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient de niveau intercommunal ou qu'ils ne puissent être implantés dans les zones urbaines ou à urbaniser, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre dans le secteur Ac :

- Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les nouvelles sous-estimations possibles sont, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - L'artisanat et le commerce de détail
 - Le bureau
 - L'hébergement hôtelier et touristique

A - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

~~En outre sont autorisées sous condition dans le secteur Ac :~~

~~Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.~~

A – B / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans la zone A :

L'emprise au sol des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 m².

A - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions à usage d'activité agricole ne doit pas excéder 15m.
- La hauteur de l'extension d'une construction à usage d'habitation peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

A - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme, dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la RD 152, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

A - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes à la construction principale à usage d'habitation doivent être implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.

A – B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1– Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures seront à faible pente pour ne pas augmenter en hauteur le volume du bâtiment.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- **Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.**

B-2-1-1-Volumétrie

- Les volumes des constructions seront simples.
- Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera de préférence intégré au bâtiment d'activité agricole, sinon son aspect extérieur sera en harmonie avec celui des bâtiments principaux (utilisation de la même gamme de couleur, matériaux similaires, volumétrie simple...) pour former un tout avec les autres bâtiments.

B-2-1-3- Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis.
- Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

B-2-1-4– Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-5– Couleurs

- Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ».

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19ème ou début 20ème siècle). (Voir annexes : Nuancier)

- Pour les constructions agricoles, la palette de couleurs employée pour les matériaux prend en compte les propositions pour les bâtiments agricoles exposées dans le guide « Intégrer les nouvelles constructions - 2010 - Parc naturel du Gâtinais français ». (Voir annexes : Nuancier : constructions agricoles)

B-2-1-6– Clôtures

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans le secteur Ac :

- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
 - d'un mur plein en maçonnerie,
 - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

A - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
- Les murs de clôture existants repérés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique
- On rappellera l'article R523-1 du code du patrimoine :
« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »
- En outre sur l'ensemble du territoire s'applique l'article L531-14 du code du patrimoine :
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

- On rappellera également l'article R111-4 du code de l'urbanisme :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

A - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

A – B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir annexes : Les plantations).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (voir annexes : Les plantations).

Espaces boisés classés :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

A - B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans la zone A :

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

A - B-4/ STATIONNEMENT

A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

A - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

A – C / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A – C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

A – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1– Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2– Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

C-2-1-3– Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
- Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

A - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone couvrant un espace naturel. La zone N contient quatre secteurs :

- Le secteur Nj (jardins)
- Le secteur Nz (zone humide) couvre le marais,
- Le secteur Ni (loisirs), il s'agit de l'île de Loisirs de Buthiers.
- Le secteur Nx (carrières de sable) couvre les espaces compris dans le périmètre ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploitation de carrière.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé **de la Haute Vallée de l'Essonne et du site inscrit de la Forêt de Buthiers** conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé **de la Haute Vallée de l'Essonne ou du site inscrit de la Forêt de Buthiers**.

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

La zone N est concernée par le risque retrait – gonflement des sols argileux, des mesures de préventions à prendre sont décrites en annexe du présent règlement.

La zone N est concernée par le risque inondation par remontée de nappe dans les sédiments, des mesures de prévention sont décrites en annexe du règlement.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

N – A / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans la zone N et les secteurs Nj, NI, Nx, Nzh :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière
- L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article N A 1-3.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article N A 1-3.

Les sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros,
- Le cinéma
- L'entrepôt
- Le bureau

En outre, dans la zone N et les secteurs Nj, Nzh, NI est interdit :

- L'industrie

En outre, dans la zone N et les secteurs Nj, Nzh, Nx sont interdits :

- L'artisanat et le commerce de détail
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- La restauration
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Centre de congrès et d'exposition

N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

Dans la zone N et les secteurs Nj, NI, Nx, Nzh :

- ~~Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur~~ **Tout stationnement de caravanes**
- Les dépôts de plus de ~~dix~~ **cinq** véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de matériaux ou de déchets

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

En outre dans la zone N et les secteurs Nj, Ni, Nzh, sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de **nouvelles** carrières.
- ~~Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.~~

En outre dans la zone N et les secteurs Nj, Nx, Nzh, sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs

En outre dans le secteur Nzh sont interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.

- Sont spécifiquement interdits :
 - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements, exhaussements,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
 - Le défrichement des landes,
 - L'imperméabilisation des sols,
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

N - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Sont autorisés sous condition dans la zone N :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne puissent être implantés dans les zones urbaines ou à urbanisées, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance et de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, l'extension des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du POS : 5 mars 2001, non renouvelable par unité foncière. Une annexe détachée ~~qui ne soit affectée ni à l'habitation, ni au commerce et activités de service, ni aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,~~ à la construction principale est autorisée à condition qu'elle soit implantée à moins de 20 mètres de celle-ci et que sa hauteur soit inférieure à 3 mètres et son emprise au sol totale à 12 m².

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

Sont autorisés sous condition dans le secteur Nzh :

- Les travaux de maintenance et de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- A condition de ne pas compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, l'aménagement des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Sont autorisés sous condition dans le secteur Nj :

- A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, les annexes à condition qu'elles ne soient ni affectées au stationnement, ni à l'habitation, ni au commerce et activités de service, ni aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à la construction principale sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol totale à 12 m².

Sont autorisés sous condition dans le secteur NI :

- Les constructions et installations **à destination de tourisme et loisirs** nécessaires au fonctionnement de l'île de Loisirs dans la limite de 500 m² de surface de plancher supplémentaires en extension du « bâtiment de l'île de Loisirs susceptible d'être agrandi » tel que désigné au document graphique.

Sont autorisés sous condition dans le secteur Nx :

- Les constructions industrielles nécessaires à l'exploitation du sous-sol.

N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à sous condition :

Sont autorisés sous condition dans la zone N excepté dans le secteur Nzh :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En outre, sont autorisés sous condition dans le secteur Nx :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières, sablières, gravières ou ballastières dans le respect des modalités d'exploitation et de remise en état des sols fixées par l'arrêté préfectoral n°2017/DRIEE/UD77/103.

N – B / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans la zone N et le secteur Nj :

L'emprise au sol des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 m².

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

Dans le secteur NI :

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées est limitée à 500 m² maximum de surface de plancher supplémentaire en extension du bâtiment de l'Île de Loisirs susceptible d'être agrandi.

N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Dans les zones N et Nzh :

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone N et le secteur Nj:

- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 mètres.

Dans le secteur NI :

- Les constructions doivent respecter les règles suivantes :
 - ~~— La hauteur de façade mesurant la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture, ne doit pas excéder 5 m.~~
 - ~~— La hauteur totale mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ne doit pas dépasser 8 mètres.~~
 - Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 m au faîtage.
 - Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 m à l'acrotère.

N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la RD 152, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,

N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans la zone N hormis en secteur NI :

Les annexes à la construction principale à usage d'habitation doivent être implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.

N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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

B-2-1-1- Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- **Les constructions principales présentant plusieurs éléments à deux, trois ou quatre versants devront avoir une pente comprise entre 35° et 45°.**
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

B-2-1-2- Volumétrie

Les volumes des constructions seront simples.

B-2-1-3- Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

B-2-1-4– Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-5– Couleurs

- Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ».
- En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19ème ou début 20ème siècle). (Voir annexes : Nuancier).

B-2-1-6– Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures seront constituées :
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lauré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

N - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.
- On rappellera l'article R523-1 du code du patrimoine :

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

- En outre sur l'ensemble du territoire s'applique l'article L531-14 du code du patrimoine :
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »

- On rappellera également l'article R111-4 du code de l'urbanisme :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

N - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Plantations :

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir annexes : Les plantations).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (voir annexes : Les plantations).

Dans la zone Nzh :

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (citée en annexe) est interdite.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
- Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
- Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe dans les nouvelles plantations.
- Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

~~En rouge barré~~ : les mentions supprimées
En vert : les mentions ajoutées

Dans la zone NI :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

N - B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans la zone N et dans les secteurs NI, Nzh :

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

N – B-4/ STATIONNEMENT

N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

N - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

N – C / EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les éventuelles restaurations de chemins ne devront se faire qu'avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne présentant pas de risque de dégradation du milieu de quelque nature que ce soit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1– Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2– Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3– Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
 - Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

~~En rouge barré~~: les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

N - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'exception du secteur Nx :

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.