

Commune de **SAINT  
GERMAIN SUR ECOLE**

**P**LAN

**L**OCAL

d' **U**RBANISME

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

<b>REGLEMENT</b>	<b>5</b>
------------------	----------

PLU approuvé par délibération en date du : 18 février 2014

Modification Simplifiée approuvée le :



# SOMMAIRE

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I - Dispositions propres aux zones Ua et Ub	4
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UR	15

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre I - Dispositions propres à la zone AU	19
--	----

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A	29
---	----

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre I - Dispositions propres aux zones N et Ntvb	40
Chapitre II - Dispositions propres aux zones Na, Nb, Nj	46

## **ANNEXES**

Nuancier	53
Rappel du code de l'urbanisme	61
Rappel du code de la construction et de l'habitation	68
Rappel du code civil	69



**TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Ua et Ub

### PRESENTATION DE LA ZONE

---

(Extrait du rapport de présentation)

La zone U correspond aux entités d'implantation historique et à leurs extensions récentes réalisées principalement dans la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Elle correspond à l'espace urbanisé du village regroupant principalement des constructions à usage d'habitat accompagnées de jardins d'agrément, d'équipements collectifs (mairie, école, église,...), de constructions à usage d'artisanat et plusieurs exploitations agricoles insérées dans le tissu villageois.

Les parties les plus anciennes, le noyau villageois, le Moulin de Vaudrenas et La Rionnerie présentent un paysage villageois caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures en pierre, des implantations sur les pourtours des parcelles et pour certaines parties un parcellaire de petite taille et une emprise importante des bâtiments. Les constructions sont imbriquées et s'organisent pour la plupart d'entre elles entre cour et jardin. Ce paysage villageois spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver.

Les parties plus récentes, situées en périphérie des parties anciennes, ont permis la jonction du village et de La Rionnerie. Elles présentent un paysage dit « pavillonnaire » ; les constructions sont implantées en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voire de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible. En général, un seul bâtiment en situation centrale occupe la parcelle aménagée en jardin d'agrément.

Dans le village, les constructions nouvelles sur les terrains peu ou pas bâtis, les extensions des constructions existantes, l'édification de constructions annexes doivent être possible. L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant et les constructions annexes qui les accompagnent.

La zone U doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle (fonctions d'habitat, d'artisanat, de commerces, d'équipements etc...), cette mixité mettant en relation de proximité les services privés et publics et l'habitat qui participent à l'attrait, la commodité, l'agrément et l'animation du village. La mixité sociale pourra être mise en œuvre, en particulier, par la construction de logements de petite taille susceptibles d'accueillir des jeunes couples, des jeunes décohabitants, des familles monoparentales, des personnes âgées vivant seules ou en couple.

Pour préserver les espaces non bâtis des jardins qui forment notamment une transition avec les espaces agricoles et naturels de plus grande ampleur, la trame « Terrains cultivés à protéger » au titre du 9° de l'article 123-1-5 du code de l'urbanisme a été inscrite au document graphique n°4. Les zones Ua, Ub sont concernées en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).

Les zones Ua et Ub sont concernées par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

La zone U est divisée en 2 zones dont les différences réglementaires reposent essentiellement sur la gestion du paysage villageois au travers des implantations des constructions et de leurs caractères

## Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – Zones Ua et Ub

architecturaux :

**La zone Ua** correspond aux parties les plus anciennes du village, de La Rionnerie et du Moulin de Vaudrenas.

**La zone Ub** correspond essentiellement aux extensions villageoises de la deuxième moitié XXème siècle.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1 « Autour de l'école » complète le règlement des zones Ua et Ub.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2 « Au croisement des rues de Saint-Sauveur et de l'église » » complète le règlement de la zone Ub.

Au sein des zones Ua et Ub, des secteurs sont couverts par la trame « terrains cultivés à protéger » au titre du 9° de l'article L 123-1.5 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

Il s'agit de protéger des terrains non bâtis utilisés actuellement en jardins, prairies... qui permettent pour certains une transition avec l'espace agricole des champs de culture et assurent ainsi une frange paysagère au village et pour ceux qui sont à l'intérieur du tissu bâti une respiration en cœur d'îlot qui protège l'intimité des jardins attenants aux constructions du pourtour.

---

### <sup>1</sup> Article L123-1-5

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, le règlement peut : 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose (article R123-10-1 du code de l'urbanisme).

**Document graphique de zonage :**

Lorsque la distance ou la surface prescrites par le règlement pour être mesurées nécessitent de s'appuyer sur un élément graphique autre que le fond de plan de cadastre, celles-ci doivent être mesurées à l'axe du trait figurant sur le document graphique de zonage.



Dans les zones Ua et Ub, le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Saint Germain-sur-Ecole s'oppose à l'application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

« Une partie de la zone urbaine (Ub et Ua) est susceptible d'être concernée par d'anciennes galeries d'exploitation du sous-sol.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-34 du code de l'urbanisme tout projet de construction, d'extension de construction existante est soumis à la réalisation d'une analyse de sol préalable (carottage,...), en l'absence d'éléments de connaissance les dispositions de l'article R.111-3 pourront être opposées à toute construction ou opération d'aménagement soumise à autorisation (Permis de construire, déclaration préalable,...) »

## **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **ZONES Ua, Ub**

#### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- 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 des caravanes isolées 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 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.

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

### **ZONES Ua, Ub**

#### **Sont autorisés sous condition :**

A condition :

- que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
- que les constructions et installations n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- 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,
  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
  - Les constructions destinées au commerce.
  - Les constructions destinées aux bureaux.
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Dans le périmètre identifié au règlement graphique « zone à risque de cavités » les projets de constructions, d'extension des constructions existantes (de changement de destination) sont soumis au préalable à un sondage du sol afin de pallier tout risque d'effondrement. De même toute disposition devra être prise pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

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

- Au sein des espaces parcs et jardins à préserver, seules sont autorisées les constructions et installations suivantes :
  - Les annexes (abris de jardins,...) dès l'instant où elles ne sont affectées ni à l'habitat, ni à une activité, sous réserve que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et leur surface de plancher 20 m<sup>2</sup>.
  - Les piscines non couvertes ou dont la couverture ne dépasse pas 1,8m
  - Les ouvrages de retenue et d'infiltration des eaux pluviales

### **ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES**

Toute création d'accès ou déplacement d'accès existant est soumise à l'accord préalable du service gestionnaire de voirie.

#### **ZONES Ua, Ub**

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 d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

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.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ZONES Ua, Ub**

##### **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.

##### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation 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.

## Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – Zones Ua et Ub

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### Eaux pluviales

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

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

Les puisards devront respecter un recul de 5 m minimum des limites séparatives et emprises publiques.

### **3 – Energie – Voix Données Images - Déchets**

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

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **ZONES Ua, Ub**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les puisards devront respecter un recul de 5 m minimum des limites séparatives et emprises publiques.

### **Dans la ZONE Ua :**

Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées à l'alignement, toutefois ces constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée d'un mur de clôture protégé au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ou à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres mesurés à partir du bord de la rivière Ecole.

**Dans la ZONE Ub :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait. Toutefois les constructions principales (habitation) en double rideau sont interdites sauf pour les terrains qui bénéficient initialement d'un accès d'une largeur suffisante (4 m minimum) à la date d'approbation du présent document

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

**ZONES Ua et Ub**

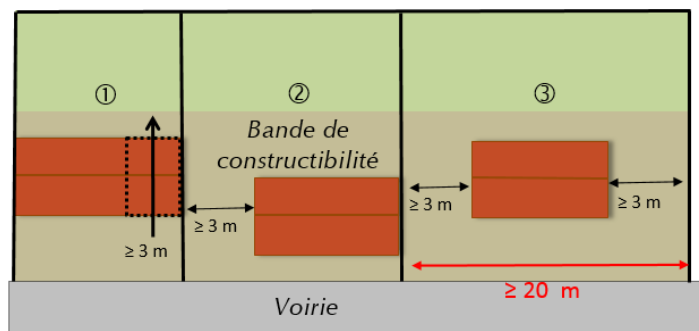
Les puisards ou puits filtrants devront respecter un recul de 5 m minimum des limites séparatives

**ZONE Ua,**

Les constructions principales doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ②.

Toutefois dans le cadre d'une implantation sur les deux limites séparatives latérales, un accès sur le fond de parcelle devra être aménagé ou maintenu. Cet accès pourra être couvert (porche traversant par exemple) et devra faire une largeur minimale de 3 m.

Lorsque la construction principale est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle est supérieure à 20 m, les constructions peuvent être implantées en retrait des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ③.



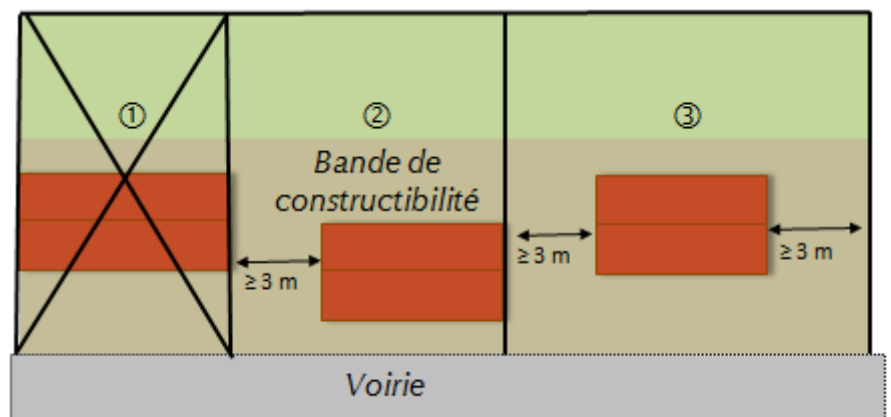
En cas de retrait, Ce recul sera égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage ( $R = H / 2$ ) en respectant un recul minimum de 3 m.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

**ZONE Ub**

Les constructions principales peuvent s'implanter au plus sur une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte ②③.

En cas de retrait, Ce recul sera égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage ( $R = H / 2$ ) en respectant un recul minimum de 3 m.



Toutefois, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres mesurés à partir du bord de la rivière Ecole.

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

**ZONES Ua, Ub**

Il n'est pas fixé de règle.

Les puisards ou puits filtrants devront respecter un recul de 5 m minimum de toute construction

**ARTICLE 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**ZONES Ua, Ub**

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans la zone Ua :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

**Dans la zone Ub :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**ZONES Ua, Ub**

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.

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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans la zone Ua :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations de constructions existantes est fixée à 11 mètres. (R+1+C)

**Dans la zone Ub :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations de constructions existantes est fixée à 9 mètres. (R+C)

La hauteur maximale des annexes non contiguës à une construction principale est limitée à 5 m au faîtage

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ZONES Ua, Ub**

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

### **Les toitures**

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.

Les toitures des constructions principales : Elles seront composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. **et seront couvertes de tuiles d'aspect ton vieilli (dans les nuances de rouges à bruns).**

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement. L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Les toitures des constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup>: Le ou les versants pourront avoir une pente inférieure à 35°. Elles pourront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ouvertures en toiture L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Les châssis de toit doivent respecter les prescriptions suivantes :

- leur nombre est limité à un châssis de toit par élément de trois mètres linéaire de long pan.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ils devront être placés sur une seule ligne horizontale.
- en cas de pose de volet roulant occultant le châssis de toit, le bloc ne devra pas être visible depuis l'extérieur.

-les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.80 m X1.00 m.

### **Verrières**

Surface vitrée de grande dimension située en toiture et/ou en façade, la verrière devra présenter des travées régulières, verticales. Les matériaux autorisés sont le bois et l'aluminium laqué strictement de même couleur que les autres ouvrants.

Les règles ci-dessus du paragraphe « **Les toitures** » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine<sup>2</sup> utilisant des technologies énergétiques nouvelles

## Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – Zones Ua et Ub

(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.

- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

### Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

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. Les couleurs des matériaux 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 et blanc cassé » sont interdites.

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. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Petits 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 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.

#### **Dans la zone Ua :**

La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

#### **Dans les zones Ub :**

La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit d'éléments en bois verticaux et/ou horizontaux. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

#### **En outre dans la zone Ua :**

Dans une bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord de la rivière Ecole, prévue à l'article 13 :

-les clôtures sont constituées de grillage et/ou de végétaux,

- 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 et la hauteur totale ne doit pas excéder 1.30 mètres. Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien de la rivière Ecole.

### Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures doivent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français.

### Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1.7° du

code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, 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 N°4, en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

### **ZONES Ua, Ub**

#### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris sera prévue.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13.

#### **2 – Règles concernant les véhicules électriques et les vélos<sup>3</sup>**

##### **Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables est déterminé par les articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

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

##### **Les vélos**

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation. Des emplacements de stationnement clos et sécurisés pour les vélos doivent être prévus pour les constructions destinées à l'artisanat, le commerce, le bureau et l'hébergement hôtelier.

#### **3 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

**Les places de stationnement doivent être aisément manœuvrables individuellement (en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place).**

**L'emprise retenue pour une place de stationnement est 25m<sup>2</sup> y compris les espaces de dégagement**

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

---

<sup>3</sup> Les articles du code de la construction et de l'habitation cités sont en annexe du présent règlement.



## Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – Zones Ua et Ub

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre à la règle qui exige le plus grand nombre de places de stationnement :

- Soit, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.
- Soit, il sera créé une place de stationnement par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est recommandé de créer des places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (sans portail).

Construction à destination d'artisanat Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **ZONES Ua, Ub**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup>.

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

#### **En outre dans la zone Ub :**

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

#### **En outre dans la zone Ua :**

Une bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord de la rivière Ecole, de part et d'autre des berges de la rivière Ecole sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. Le cahier de recommandations du Plan Local d'Urbanisme de Saint Germain sur Ecole préconise des essences de zones humides.

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **ZONES Ua, Ub**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **ZONES Ua, Ub**

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.

## **ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ZONES Ua, Ub**

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le

## Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – **Zones Ua et Ub**

passage des fibres ou câbles.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

### PRESENTATION DE LA ZONE

---

(extrait du rapport de présentation)

Il s'agit de l'emprise de l'autoroute A6 et de ses annexes techniques ou aires de services. Cette vocation doit être maintenue.

La zone UR est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe

3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

### RAPPELS

---

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

### REGLEMENT

---

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ZONE UR** Sont interdits :

- Les constructions et installations non visées à l'article UR2.

#### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **ZONE UR**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière.
- Les ouvrages de passage pour la faune.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **ARTICLES 3 à 14 ZONE UR**

Il n'est pas fixé de règle.



Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU**

### **PRESENTATION DE LA ZONE AU**

---

(extrait du rapport de présentation)

Elle couvre des terrains non bâtis en continuité directe du village qui sont encore utilisés par l'activité agricole. La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend deux secteurs :

- l'un situé au-nord-est du village le long de la rue de Saint Sauveur, le secteur AUa,
- l'autre situé au sud-ouest du village le long de la rue de Dannemois, le secteur AUb.

La zone AUb est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa faible (voir cahier de recommandations).

La zone AUa est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3 « Rue de Saint-Sauveur » complète le règlement de la zone AUb. L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.4 « Rue de Dannemois » complète le règlement de la zone AUa.

#### **RAPPELS**

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose (article R123-10-1 du code de l'urbanisme).

#### **Document graphique de zonage :**

Lorsque la distance ou la surface prescrites par le règlement pour être mesurées nécessitent de s'appuyer sur un élément graphique autre que le fond de plan de cadastre, celles-ci doivent être mesurées à l'axe du trait figurant sur le document graphique de zonage.

Dans la zone AU, le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Saint Germain-sur-Ecole s'oppose à l'application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme<sup>4</sup>.

---

**REGLEMENT**

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**ZONE AU**

**Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- 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 des caravanes isolées 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 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.

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

**ZONE AU**

**Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante et les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

A condition :

- que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
- que les constructions et installations n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- 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,
  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
  - Les constructions destinées au commerce.
  - Les constructions destinées aux bureaux.
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
  - • Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

---

<sup>4</sup> Les articles du code de l'urbanisme cités sont en annexe du présent règlement

### **ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES**

#### **ZONE AU**

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 d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

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.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ZONE AU**

##### **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.

##### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation 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.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

##### **Eaux pluviales**

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code 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.

##### **3 – Energie – Voix Données Images - Déchets**

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

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs



## Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – ZONE AU

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.

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

#### ZONE AU

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### ZONE AUa

Les constructions doivent être implantées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.4. « Rue de Dannemois ».

#### ZONE AUb

Les constructions doivent être implantées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Rue de Saint Sauveur ».

Toutefois les annexes et dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent être édifiés au-delà de la bande de constructibilité. La surface globale de ces annexes et dépendances ne pourra dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup>

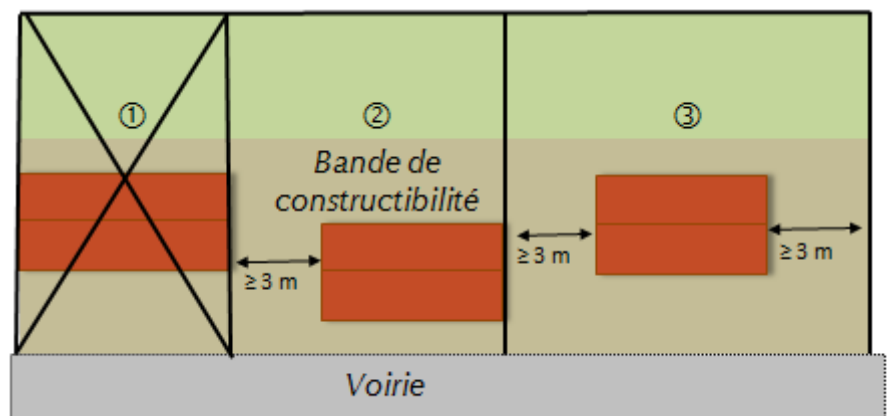
De même les puisards et les puits filtrants devront respecter un recul de 5 m des voies et emprises publiques et pourra s'implanter en dehors de la bande de constructibilité

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

#### ZONE AU

Les constructions principales peuvent s'implanter au plus sur une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte ②③.

En cas de retrait, Ce recul sera égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage ( $R = H / 2$ ) en respectant un recul minimum de 3 m.



Les puisards et puits filtrants devront respecter un recul de 5 m minimum des limites séparatives

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

#### ZONE AU

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 9-EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **ZONE AU**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

### **ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **ZONE AU**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **ZONE AU**

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

#### **Les toitures**

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.

Les toitures des constructions principales : Elles seront composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement. Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate petit moule de ton vieilli.

Les toitures des constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres : Le ou les versants pourront avoir une pente inférieure à 35°. Elles pourront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

#### **Ouvertures en toiture**

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Les châssis de toit doivent respecter les prescriptions suivantes :

- leur nombre est limité à un châssis de toit par élément de trois mètres linéaire de long pan.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ils devront être placés sur une seule ligne horizontale.
- en cas de pose de volet roulant occultant le châssis de toit, le bloc ne devra pas être visible depuis l'extérieur.

-les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.80 m X1.00 m.

#### **Verrières**

Surface vitrée de grande dimension située en toiture et/ou en façade, la verrière devra présenter des

travées régulières, verticales. Les matériaux autorisés sont le bois et l'aluminium laqué strictement de même couleur que les autres ouvrants.

Les règles ci-dessus du paragraphe « **Les toitures** » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine<sup>5</sup> utilisant des technologies énergétiques nouvelles (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.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

### **Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures**

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. Les couleurs des matériaux 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 et blanc cassé » sont interdites.

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. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **Petits 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 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 OAP précisent la localisation des types de clôtures**

Les clôtures seront constituées de :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit d'éléments en bois verticaux et/ou horizontaux **reposant sur un mur de soubassement**

**Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.**

**Les murs pleins sont interdits sur les parties arrière des propriétés, seules les clôtures grillagées, reposant ou non sur un mur de soubassement, doublées ou non d'éléments végétaux sont autorisées**

- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

### **Les couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français.

---

<sup>5</sup> 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.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

### **ZONE AU**

#### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris sera prévue.

#### **2 – Règles concernant les véhicules électriques et les vélos<sup>6</sup>**

##### **Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables est déterminé par les articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

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

##### **Les vélos**

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

#### **3 - Nombre d'emplacements pour les 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

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre à la règle qui exige le plus grand nombre de places de stationnement :

- Soit, pour les studios et les deux pièces, il sera créé au moins une place de stationnement par logement. Pour les logements de trois pièces et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.
- Soit, il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est recommandé de créer des places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (sans portail).

Construction à destination d'artisanat Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **ZONE AU**

<sup>6</sup> Les articles du code de la construction et de l'habitation cités sont en annexe du présent règlement

## Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – **ZONE AU**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup>.

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

En outre, au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Le cahier de recommandations du Plan Local d'Urbanisme de Saint Germain sur Ecole préconise des essences de zones humides.

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ZONE AU**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **ZONE AU**

Des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, voire pour d'autres usages conformes à la réglementation sanitaire doivent être installés pour chaque maison dans le cas de maison individuelle ou pour chaque opération dans le cas de logements collectifs.

Les constructions doivent également être implantées pour optimiser les apports solaires en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation N°3.

### **ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **ZONE AU**

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.



**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

### PRESENTATION DE LA ZONE

---

(extrait du rapport de présentation)

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est divisée en quatre sous-zones :

- **La zone Aa** qui correspond aux terres agricoles situées au nord et au sud du territoire communal de part et d'autre de la vallée de l'Ecole. C'est au regard de la présence d'espaces naturels variés, de la sensibilité paysagère et de la reconnaissance de ces qualités par le versement en « espace paysager ou espace vert » sur la carte de destination générale des sols au SDRIF de 1994 que ces secteurs sont versés en Aa non constructibles.

- **La zone Ab** qui correspond à des secteurs situés soit dans le village, soit en continuité directe du tissu bâti du village. Ces secteurs représentent :

- des terrains peu ou pas bâtis attenants à des sièges d'exploitations agricoles. Ces terrains sont situés en arrière des bâtiments existants par rapport à la desserte principale. Ils sont également desservis par des chemins ruraux.
- un bâtiment existant à destination agricole et ses abords en continuité directe de l'entité bâtie organisée à partir du Moulin de Vaudrenas.
- des terrains non bâtis en continuité du périmètre bâti du village de part et d'autre du chemin des Portes. Les constructions destinées à l'activité agricole y sont autorisées et si nécessaire les constructions à destination d'habitat à condition que celles-ci soient indispensables à cet endroit à la bonne marche de l'exploitation.

L'objectif de la zone Ab est d'accueillir les constructions agricoles nécessaires aux exploitations à proximité des lieux de vie des exploitants, permettant une proximité lorsqu'elle est possible du lieu de travail et de la résidence. De plus les constructions agricoles nouvelles s'intégreront à la silhouette du village et les espaces de cultures de la commune qui participent à la qualité du paysage de la vallée de l'Ecole seront préservés de l'essaimage de construction.

- **La zone Ac** qui correspond à des secteurs situés en continuité du village ou situé sur le plateau nord et qui permettront d'implanter des constructions destinées à l'activité agricole à l'exclusion de toute construction à usage d'habitat.
- **La zone Atvb** recouvre des terres agricoles situées en partie sud du territoire communal en continuité du boisement existant, elles forment avec celui-ci une continuité écologique qui se prolonge sur la commune voisine à l'ouest. Les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone. Les clôtures nécessaires sont règlementées.

La zone A est concernée en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort ou faible selon la situation (voir cahier de recommandations).

La zone A est concernée pour une faible partie par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3.



**RAPPELS**

---

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

**Document graphique de zonage :**

Lorsque la distance ou la surface prescrites par le règlement pour être mesurées nécessitent de s'appuyer sur un élément graphique autre que le fond de plan de cadastre, celles-ci doivent être mesurées à l'axe du trait figurant sur le document graphique de zonage.

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**ZONE A**

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite.

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- 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 des caravanes isolées 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 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 2.

**Le long des canalisations de gaz :**

**Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100**

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> la 3<sup>ème</sup> catégorie.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

**Le long des canalisations de transport d'hydrocarbures :**

**Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société SFDM**

**Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société SFDM**

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
/	10 m	65 m	200 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

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

**ZONE A**

**Sont autorisés sous condition :**

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

**Dans la zone Aa :**

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

**Dans la zone Ab :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition :
  - que l'exploitation agricole corresponde à une unité économique viable.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à conditions :
  - qu'elles se situent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation,
  - qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.

**Dans la zone Ac :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition :
  - que l'exploitation agricole corresponde à une unité économique viable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.

**ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES**

**ZONE A**

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 d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **ZONE A**

###### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

###### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

###### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

###### **Eaux pluviales**

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 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.

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

###### **3 – Energie – Voix Données Images - Déchets**

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

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

##### **ZONE A**

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### **ZONE A**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Au titre de l'article L.111-1.4 : Dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :  
-de l'A6, et dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de la RD 637, 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,
  - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **ARTICLE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **ZONE A**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

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

#### **ZONE A**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **ZONE A**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **ZONE A**

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.  
La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 13 mètres.

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **ZONE A**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

#### **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.

#### **Toitures**

La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate.

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.

#### **Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures**

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. 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.

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.

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. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### **Petits 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 couleurs**

Il est recommandé d'employer une palette de couleurs pour les matériaux prenant en compte les propositions pour les bâtiments agricoles exposées dans le guide « Intégrer les nouvelles constructions - 2010 - Parc naturel du Gâtinais français ».

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

#### **ZONE A**

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

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **ZONE A**

##### **Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans

Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – **Zone A**

les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ZONE A**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**ZONE A**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**ZONE A**

Il n'est pas fixé de règle.





**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

## **CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N ET Ntvb**

---

### **PRESENTATION DE LA ZONE**

(extrait du rapport de présentation)

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**La zone N** recouvre les espaces boisés au nord du territoire communal qui sont également versés en espaces boisés classés et les abords du talweg du ru de la Rionnerie. Les constructions n'y sont pas autorisées, ces espaces doivent rester naturels, seules les constructions nécessaires à la gestion forestière sont autorisées en zone N.

**La zone Ntvb** recouvre le fond de la vallée de l'Ecole et les boisements situés en partie sud du territoire. Elle est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation, elle correspond à des continuités écologiques et à des espaces de vie pour la faune qui s'intègrent dans la trame verte et bleue (tvb). Les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone. Les clôtures nécessaires sont réglementées. Elle entoure l'entité bâtie du hameau de Vaudrenas. La zone N est concernée en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).

La zone N est concernée en partie par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

Sont délimités 3 secteurs N<sup>indicé</sup> de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article L 123-1-5 14° deuxième alinéa du code de l'urbanisme. Ces 3 secteurs font l'objet du chapitre II du titre IV.

**RAPPELS**

---

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

**Document graphique de zonage :**

Lorsque la distance ou la surface prescrites par le règlement pour être mesurées nécessitent de s'appuyer sur un élément graphique autre que le fond de plan de cadastre, celles-ci doivent être mesurées à l'axe du trait figurant sur le document graphique de zonage.

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**ZONE N et Ntvb**

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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 des caravanes isolées 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 véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N 2.
- Les dépôts de tous matériaux ou de tous déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

**Le long des canalisations de gaz :**

**Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100**

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> la 3<sup>ème</sup> catégorie.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

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

**ZONE N et Ntvb**

**Sont autorisés sous condition :**

**Dans la zone N :**

- Les constructions et installations nécessaires :
  - à la gestion forestière, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Le milieu est un espace où vit et se développe un être vivant, le milieu contient toutes les

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

### **ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES**

#### **ZONES N et Ntvb:**

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 d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ZONES N et Ntvb:**

##### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

##### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

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

#### **Eaux pluviales**

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 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.

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

##### **3 – Energie – Voix Données Images - Déchets**

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

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **ZONES N et Ntvb:**

Il n'est pas fixé de règle.

---

ressources nécessaires au développement de cet être vivant.

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

**ZONES N et Ntvb:**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Au titre de l'article L.111-1.4 : Dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :  
-de l'A6, et dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de la RD 637, 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,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

**ZONES N et Ntvb:**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

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

**ZONES N et Ntvb:**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**ZONES N et Ntvb:**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**ZONES N et Ntvb:**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**ZONES N et Ntvb:**

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

**Les couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français.

**Dans la zone N :**

Sur une longueur de 6 mètres mesurée perpendiculairement à la berge du ru de la Rionnerie, les clôtures doivent être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien du Ru de la Rionnerie.

**Dans la zone Ntvb :**

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. Sur une longueur de 6 mètres mesurée perpendiculairement à la berge de la rivière Ecole, les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien de la rivière Ecole.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT ZONES N et Ntvb:**

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

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ZONES N et Ntvb: 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.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**ZONES N et Ntvb:**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**ZONES N et Ntvb:**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**ZONES N et Ntvb:**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Na, Nb et Nj**

### **PRESENTATION DE LA ZONE**

---

(extrait du rapport de présentation)

Les zones Na, Nb, et Nj recouvrent des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L 123-1-5 14° deuxième alinéa du code de l'urbanisme.

Il s'agit du :

. Secteur **Na** qui recouvre des constructions existantes destinées à l'habitation ou à l'activité situées en dehors du périmètre bâti du village, non raccordées à l'assainissement collectif, dans une zone à risque ou encore dont la desserte est insuffisante pour envisager une densification.

. Secteur **Nb** qui recouvre les équipements publics : cimetière, salle des fêtes, terrains de sport, station d'épuration intercommunale.

.Secteur **Nj** qui recouvre des jardins attenants à des maisons d'habitation et situés à l'arrière de celles-ci dans lesquels seules des annexes pourront prendre place. Ce sont les parties de jardins qui se prolongent jusqu'au ru de la Rionnerie Un secteur Nj est également inscrit à l'arrière les maisons proches de l'ancienne carrière afin de n'autoriser que des constructions de faible ampleur de type annexe sur ces terrains qui pourraient être minés.

Les zones Na, Nb et Nj concernées en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort ou faible selon la situation (voir cahier de recommandations).

Les zones Na, Nb et Nj sont concernées en partie par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.



**RAPPELS**

---

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

**Document graphique de zonage :**

Lorsque la distance ou la surface prescrites par le règlement pour être mesurées nécessitent de s'appuyer sur un élément graphique autre que le fond de plan de cadastre, celles-ci doivent être mesurées à l'axe du trait figurant sur le document graphique de zonage.

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**ZONES Na, Nb, Nj**

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôts à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- 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 des caravanes isolées 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 véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N 2.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

**Le long des canalisations de gaz :**

**Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100**

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> la 3<sup>ème</sup> catégorie.
- Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

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

### **ZONES Na, Nb, Nj**

#### **Sont autorisés sous condition :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **Dans la zone Na :**

- L'aménagement avec ou sans changement de destination des constructions régulièrement édifiées dans le volume existant à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation, de bureaux, d'artisanat, de commerce et/ou d'annexe à une ou plusieurs de ces destinations.

#### **Dans la zone Nj :**

- Les constructions annexes qui ne sont affectées ni au stationnement, ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres **dès l'instant où elles ne sont affectées ni à l'habitat, ni à une activité, sous réserve que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et leur surface de plancher 20 m<sup>2</sup>.**
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- Les ouvrages de retenue et d'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES**

### **ZONES Na, Nb, Nj**

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 d'enlèvement des ordures ménagères, 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.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ZONES Na, Nb, Nj**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être

autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

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

#### **Eaux pluviales**

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

#### **3 – Energie – Voix Données Images - Déchets**

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

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

##### **ZONES Na, Nb, Nj**

Il n'est pas fixé de règle.

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

##### **ZONES Na, Nb, Nj**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

**En outre dans les zones Na, Nj :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres mesurés à partir du bord du ru de la Rionnerie.

##### **Dans la zone Nb :**

Au titre de l'article L.111-1.4 : Dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

-de l'A6, et dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

• de la RD 637, 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,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **ZONES Na, Nb, Nj**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

**En outre dans la zone Nj :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres mesurés à partir du bord du ru de la Rionnerie.

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

**ZONES Na, Nb, Nj**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans la zone Na :**

Les nouvelles constructions et les extensions n'étant pas autorisées il n'y a pas lieu de régler cet article.

**Dans la zone Nb :**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

**Dans la zone Nj :**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**ZONES Na, Nb, Nj**

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.

**Dans la zone Na :**

Les nouvelles constructions et les extensions n'étant pas autorisées il n'y a pas lieu de régler cet article.

**Dans la zone Nb :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres.

**Dans la zone Nj :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3.50 mètres.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**ZONES Na, Nb, Nj**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

### Ouvertures en toiture

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades principales sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le nombre de châssis de toit est limité à deux.
- ils devront être placés symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez de chaussée.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- en cas de pose de volet roulant occultant le châssis de toit, le bloc ne devra pas être visible depuis l'extérieur.

-les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.80 m X1.00 m.

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades secondaires sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- leur nombre est limité à un châssis de toit par élément de trois mètres linéaire de long pan.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ils devront être placés sur une seule ligne horizontale.
- en cas de pose de volet roulant occultant le châssis de toit, le bloc ne devra pas être visible depuis l'extérieur.

-les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.80 m X1.00 m.

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.

Les toitures des constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres : Le ou les versants pourront avoir une pente inférieure à 35°. Elles pourront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

### Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

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. Les couleurs des matériaux 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 et blanc cassé » sont interdites.

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. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Petits 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 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 sont constituées d'une haie composée d'essences locales ou de plantes grimpantes et/ou d'un grillage et/ou d'éléments en bois.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

### **Dans la zone Nj :**

Dans une bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord de la rivière Ecole, prévue à l'article

13 :

-les clôtures sont constituées de grillage et/ou de végétaux,  
- 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 et la hauteur totale ne doit pas excéder 1.30 mètres. Excepté, au croisement des voies publiques et de la rivière Ecole où la clôture peut être constituée d'un mur de clôture plein en maçonnerie ou d'un muret en maçonnerie. Dans la bande de 6 mètres, le passage pour l'entretien de la rivière doit être possible.

#### **Les couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français.

#### **Les éléments de paysage :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, 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 N°4, en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

#### **ZONES Na, Nb, Nj**

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

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **ZONES Na, Nb, Nj**

Une bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord de la rivière Ecole, de part et d'autre des berges de la rivière Ecole sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. Le cahier de recommandations du Plan Local d'Urbanisme de Saint Germain sur Ecole préconise des essences de zones humides. Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ZONES Na, Nb, Nj**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **ZONES Na, Nb, Nj**

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.

**ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**ZONES Na, Nb, Nj**

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.



**ANNEXES**

---

**NUANCIER**

Pour connaître la référence de chaque couleur il convient de consulter l' « étude des colorations du bâti sur le Parc naturel régional du Gâtinais français » 2002, dont les planches qui suivent ont été extraites. Cette étude est disponible en mairie et sur le site internet du Parc naturel du Gâtinais français.

# Les enduits



707010	609005	709010	808010	809005	609005
757010	707020	707030	757020	608020	708020
707040	757040	756050	808040	709030	758040
708030	708040	709020	759020	859020	808020
808020	908020	808020	808020	859020	809020
908010	708020	609015	759010	709010	809010
7000	607025	608005	708010	8500	9000
505010	305020	306020	707010	408010	609005
505020	506020	406020	608010	608020	609015
506040	506020	406020	407020	607020	707020
504020	404020	605020	505020	405020	505040
238010	138020	150010	150020	228005	228005

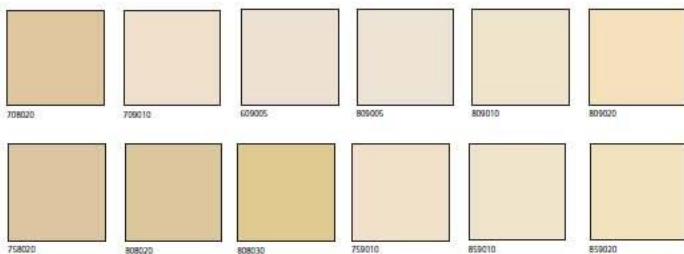
Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement avec la meulière

Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement pour les constructions années 30

# Les pierres



Tonalités des grès



Tonalités des calcaires



Tonalités des meulières

# Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



Tonalités des éléments de  
brique



Tonalités des éléments  
enduits





# Les fenêtres, volets et portes



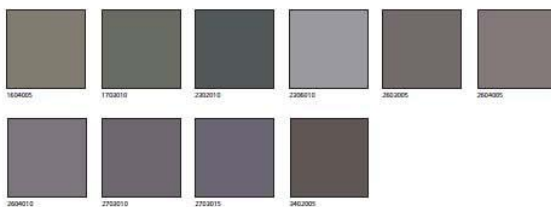
1403005	1403010	1425020	1305020	1306020	1427020
1603025	1604050	1604025	1606020	1508020	1309020
1803026	1703025	1604020	1606015	1508010	1609010
1703025	1704020	1704040	1706040	1706025	1707020
2003023	2004040	1805040	1806020	1808015	1809010
1903025	1905020	2006020	2204020	2405030	2108015
2403022	2703029	2703040	2504030	2503025	2405020
2604015	2704020	2605030	2606020	2506015	2507020



# Les toitures



Tonalités des tuiles



Tonalités des ardoises

## RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

### LA DEFINITION DES ZONES

#### Article R\*123-5

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### Article R\*123-6

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

#### Article R\*123-7

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#).

(Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.)

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article [R.\\* 123-12](#), le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

(2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.)

#### Article R\*123-8

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article [L. 123-4](#), ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#).

L 123-4 (Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.)

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

#### **Article L123-4**

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone. Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan. En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat

### **LES DESTINATIONS UTILISEES AUX ARTICLES 1 ET 2 DU REGLEMENT**

#### **Article R 123-9 (extrait)**

...Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à **l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt**. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**...

### **LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

**Article L111-3 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de [l'article L. 421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Germain sur Ecole ne s'oppose pas à l'application de cet article.

### **LA SURFACE DE PLANCHER**

#### **Article R\*112-2**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque

niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **L'EMPRISE AU SOL**

### **Article R\*420-1**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

## LE STATIONNEMENT

### Article L123-1-12

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### LES ESPACES BOISES CLASSES

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

### Article L130-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article
- 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## LES ELEMENTS DE PAYSAGE

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

### Article L123-1-5 du code de l'urbanisme - extrait

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à [l'article L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, le règlement peut :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

### Article \*R421-23 du code de l'urbanisme (extrait)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

## LES CLOTURES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

### Article \*R421-12 du code de l'urbanisme (extrait)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à [l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection](#) du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ; b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2 du code de l'environnement](#) ; c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article [L. 123-1](#) ; d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

## LES DEMOLITIONS

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 et suivants du code de l'urbanisme.

### **Article R\*421-27**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir

### **Article R\*421-28**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles [L. 313-1 à L. 313-15](#) ; b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ; c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'[article L. 621-30-1 du code du patrimoine](#) dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ; d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles [L. 341-1 et L. 341-2](#) du code de l'environnement ; e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article [L. 123-1](#), située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

**ASPECT DES CONSTRUCTIONS****Article \*R111-21**

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 monumentale

**LOTISSEMENT ET DIVISION****Article R\*123-10-1**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose



## RAPPEL DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

---

### Article R111-14-2

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique. Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Ce minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

- soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;
- soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de la recharge normale.

### Article R111-14-3

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur principal, situé dans un local technique électrique. Tout ou partie de ces places doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

### Article R111-14-4

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à [l'article R. 311-1](#) du code de la route.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement.

**Article R111-14-5**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement.

## **RAPPEL DU CODE CIVIL**

---

**Article 675**

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

**Article 676**

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

**Article 677**

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs

**Article 678**

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

**Article 679**

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

**Article 680**

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés