

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

COMMUNE DE CERNY

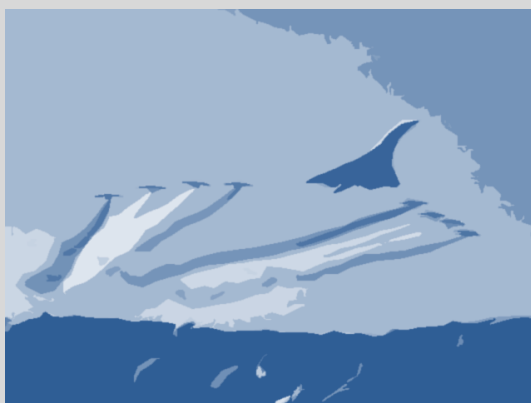


# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

3

### REGLEMENT DE ZONES



**SIAM** AMÉNAGEMENT  
URBANISME **URBA**

**DECLARATION DE PROJET,  
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.**

DOCUMENT APPROUVE AU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 SEPTEMBRE 2023



# SOMMAIRE

|                                                                                                                                                                                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>                                                                                                                                              | <b>5</b>   |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                                                                                                        | <b>13</b>  |
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....                                                                                                                                  | 15         |
| CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....                                                                                                                                 | 27         |
| CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC .....                                                                                                                               | 39         |
| CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD .....                                                                                                                                | 47         |
| CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE .....                                                                                                                                 | 57         |
| CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG.....                                                                                                                                 | 63         |
| CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX .....                                                                                                                               | 73         |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>                                                                                                                    | <b>81</b>  |
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.....                                                                                                                                 | 83         |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>                                                                                                                        | <b>93</b>  |
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A .....                                                                                                                                  | 95         |
| <b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>                                                                                                        | <b>103</b> |
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N .....                                                                                                                                  | 105        |
| <b>TITRE VI : LEXIQUE</b>                                                                                                                                                            | <b>113</b> |
| DEFINITIONS.....                                                                                                                                                                     | 115        |
| <b>TITRE VII : ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR</b>                                                                                                             | <b>121</b> |
| ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI À PROTÉGER .....                                                                                                                                         | 123        |
| TRAME URBAINE HISTORIQUE À PROTÉGER .....                                                                                                                                            | 124        |
| ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PROTÉGER .....                                                                                                                                                 | 124        |
| ARBRES REMARQUABLES À PROTÉGER .....                                                                                                                                                 | 125        |
| <b>TITRE VIII : ANNEXES</b>                                                                                                                                                          | <b>127</b> |
| EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....                                                                                                                                                          | 129        |
| PALETTE DES VÉGÉTAUX.....                                                                                                                                                            | 130        |
| PRINCIPALES MESURES PREVENTIVES PRÉCONISÉES POUR CONSTRUIRE SUR UN SOL SUJET AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES .....                                                    | 134        |
| GUIDES DES CLOTURES.....                                                                                                                                                             | 135        |
| GUIDE D'INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS, ÉTUDE DES COLORATIONS DU BATI SUR LE PARC NATUREL REGIONAL DU GATINAIS FRANÇAIS ET GUIDE DE LA VEGETATION EN VILLE DE LA RNSA ..... | 136        |



# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---



Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-2 4° et L. 151- 8 à 42 du code de l'urbanisme.

### **Article 1 - Champ d'application territorial**

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

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-15, R. 111-21 du code de l'urbanisme ;
2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce n°7 du présent PLU ;
3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les périmètres sensibles,
  - les zones de droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement différé (ZAD),
  - les secteurs sauvegardés,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
  - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - les projets d'intérêt général.
4. – Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie, ainsi que les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux de la nappe de la Beauce.

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

1. - Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 5 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 du code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.151-23.
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

- Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre ;
- Les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné des captages d'eau potable.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA divisée en deux secteurs : UAa et UAb
- la zone UB divisée en trois secteurs : UBa, UBb et UBc
- la zone UC
- la zone UD
- la zone UG
- la zone UE
- la zone UX divisée en deux secteurs : UXa et UXb

3. - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est : la zone A qui comporte un secteur paysager Ap

4. - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est : la zone N qui comporte un secteur Na, un secteur NL (loisirs), et un secteur Nx (site de stockage des hydrocarbures).

L'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et à l'urbanisme renoué (ALUR) du 24 mars 2014 ayant supprimée les articles 5 et 14, chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur quatorze articles.

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° L'article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles a été supprimé par la loi ALUR ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° L'article relatif au coefficient d'occupation du sol a été supprimé par la loi ALUR ;



15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Article 5 - Application du règlement aux constructions existantes**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

#### **CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

#### **Article 6 – Rappels des textes réglementaires et législatifs**

Les dispositions du règlement s'appliquent sans préjudice de l'application des lois, règlements, documents, servitudes et prescriptions portant effet en matière d'urbanisme. Sont par ailleurs applicables diverses servitudes de droit public ou privé instituées en application du code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R.111-27 conformément aux dispositions de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme.

##### **Article R111-2**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à **porter atteinte** à la **salubrité** ou à la **sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

##### **Article R111-4**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à **compromettre la conservation** ou la **mise en valeur d'un site** ou de **vestiges archéologiques**.*

##### **Article R111-25**

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de **plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État**. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.*

#### **Article R111-26**

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

#### **Article R111-27**

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.

### **Article 7 – Rappels du régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions à la date d'approbation du présent règlement**

Il existe trois permis : le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir.

Certains travaux et aménagements doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Ce sont la nature, l'importance et la localisation du projet qui déterminent le type de formalité auquel il doit être soumis.

En tout état de cause, tous travaux et aménagements soumis ou non à autorisation doivent respecter les règles d'urbanisme, notamment celles édictées par le PLU.

#### **7.1 Principe général**

Le code de l'urbanisme définit dans sa partie réglementaire, au Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions – Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables, le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

#### **7.2 Travaux modifiant ou supprimant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager**

Sont soumis à déclaration préalable :

- les travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme.

Sont soumis à permis de démolir selon l'article R421-28 du Code de l'urbanisme :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction 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 ;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le Plan local d'urbanisme.

### **Article 8 – Division foncières et lotissements**

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité pour le règlement du plan local d'urbanisme de s'opposer à son application, 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, **les règles édictées par le P.L.U. sont appréciées au regard de chaque lot issus de la division.**

### **Article 9 – Lexique**

Les termes auxquels est apposé un astérisque font l'objet d'une définition présentée au titre VI du présent règlement.



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---



---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

---

La zone UA est découpée en deux secteurs définis comme suit :

- Le secteur UAa qui correspond à la trame historique du centre-bourg de Cerny
- Le secteur UAb qui correspond aux cœurs traditionnels des hameaux d'Orgemont, de Montmirault et du Pont de Villiers.

---

### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation et à enregistrement
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-car et résidences mobiles de loisirs

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs)

- Toute construction est interdite.

Dans les « zone humides » protégées au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme repérées au document graphique du règlement :

- Toute construction, dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et/ou des eaux.

---

### ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

#### Dans toute la zone

- Tout programme de construction et de réhabilitation destiné à l'habitation composé de 3 logements ou plus comportera au minimum 1/3 de logements locatifs sociaux arrondi à l'entier le plus proche, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes\* à la construction principale à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> de surface plancher\* et leur hauteur 3 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 23 mai 2003 et du 28 février 2005 annexés en pièce 6.5 du dossier de PLU :

- Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Disposition spécifique le long des axes de ruissellement repérés sur le document « Risque Ruissellement – Axes d'écoulement des eaux » élaboré par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et présenté en annexe au présent règlement :

- Les constructions devront être surélevées de 0,50m par rapport au niveau naturel du sol, ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux et les accès aux sous-sols devront être situés en aval de l'axe d'écoulement.

Dans les secteurs concernés par les zones de risques des ouvrages de transport de gaz ou d'hydrocarbures repérés au plan de servitudes :

- Il appartient au porteur de projet de respecter strictement les avis émis par le concessionnaire des ouvrages en question dont il trouvera les coordonnées et recommandations en annexe au présent PLU.

Dans les secteurs concernés par les risques inondations repérés en annexe au présent règlement :

- Les dispositions du PPRI devront s'appliquer.

Dans les secteurs concernés par les zones humides et à risque de remontée de nappe repérés en annexe 6.13 et 6.14 :

- Les dispositions du SAGE et de la DRIEE devront s'appliquer.

#### **Dans le secteur UAa**

Les constructions destinées au commerce\* et à l'artisanat\* à condition :

- que leur surface de plancher\* n'excède pas 300 m<sup>2</sup>
- qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages
- et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.

#### **Dans le secteur UAb**

Les constructions destinées au commerce\* à condition :

- que leur surface de plancher\* n'excède pas 150 m<sup>2</sup>
- qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages
- et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de salubrité publique et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Pour une même unité foncière, il ne sera créé qu'un seul accès automobile par tronçon de 25 mètres de façade, à l'exception des constructions et installations\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

#### **VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.



## **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute extension\* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation devra :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### **- Eaux pluviales :**

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, et les prescriptions imposées par le périmètre de protection des captages ainsi que les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées, eaux pluviales ».

Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni ne portera atteinte à la sécurité des personnes.

Les aires de stationnement seront perméables et végétalisées ou seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet de ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, téledistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### **DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

## ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

## ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\*, à l'aplomb des terrasses, saillies et balcons.

*Exemple illustré de la règle d'implantation des constructions à l'alignement des voies\* et emprises publiques :*

*Exemple d'implantations possibles des constructions*



*Implantation impossible*



A l'angle de deux voies\*, l'implantation à l'alignement\* n'est imposée que sur l'une des voies\*.

Les constructions\* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 25 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande constructible\* de 25 mètres, sont autorisés :

- Les surfaces commerciales à rez-de-chaussée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement\* ou l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les constructions annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et d'une hauteur maximale de 3 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Dispositions spécifiques relatives aux clôtures protégées au titre de L.151-19 et repérées au document graphique du règlement :

Les constructions ou l'extension des constructions existantes s'implanteront avec un retrait de l'alignement de 5 mètres minimum ou s'il s'agit d'une extension, que la distance observée entre la construction et la clôture à la date d'approbation du PLU ne soit pas réduite.

Le long de la RD191 :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* des voies et emprises publiques, avec un recul au moins égal à 10 mètres.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul\* sera au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, la marge de recul\* pourra être réduite de 0,50 mètre, si nécessaire.

Les constructions annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* s'implanteront :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit en retrait avec une marge de recul\* au moins égale à 1 mètre.

Les piscines de plein air s'implanteront en retrait des limites séparatives avec un recul\* au moins égal à 3 mètres.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliqueront pas à l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par rapport à la limite séparative\* et qu'aucune ouverture ne puisse être créée dans une façade située à moins de 5 mètres de la limite séparative.

## **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes\*.

Les distances définies ci-dessus ne s'appliqueront pas à l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée entre les constructions et qu'aucune ouverture ne puisse être créée dans une façade située à moins de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures.

## **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dans toute la zone :**

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- l'aménagement\* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol\* autorisée.
- l'extension, sans augmentation de l'emprise au sol, d'un bâtiment existant.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes réunies ne pourra excéder 10% de l'unité foncière.

**Dans le secteur UAa :**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière\*. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 80 % pour les surfaces à usage commercial et artisanal uniquement à rez-de-chaussée.

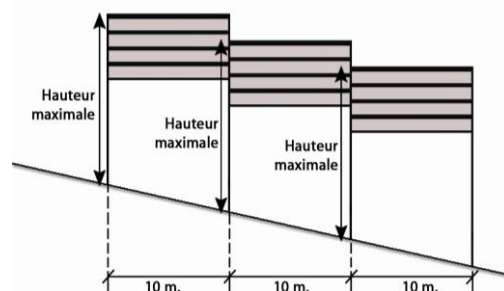
**Dans le secteur UAb :**

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

**ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Dans toute la zone :**

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel\* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.

**Dans le secteur UAa :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 9 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions annexes\*, la hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ci-dessus ;
- L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ci-dessus, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

**Dans le secteur UAb :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35 ;
- 7 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions annexes\*, la hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 3 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ci-dessus ;
- L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ci-dessus, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

***Les porteurs de projet se référeront aux recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français définies dans :***

- ***Le guide d'intégration des nouvelles constructions***
- ***L'étude des colorations du bâti sur le Parc Naturel Régional du Gâtinais français***

***Ces documents sont annexés au présent règlement.***

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article pourront être aménagées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* de qualité, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.**

#### **Toiture**

Les toitures seront :

- Soit des toitures terrasses ;
- Soit à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

Leur couverture aura un aspect de tuiles plates de terre cuite à recouvrement et non à emboîtement dite mécanique, c'est-à-dire avec une densité minimale de 45 tuiles au mètre carré. L'aspect de l'ardoise et du zinc ou les verrières sont autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

En cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes ;
- par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante et de dimensions n'excédant pas 0,80 mètre en largeur x 1,20 mètre en hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- aux vérandas ;
- aux extensions où la pente de toit pourra être identique à l'existant.

#### Percements

Pour les fenêtres sur rue, les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large) en respectant un rapport minimal de 1,5.

Les menuiseries seront en aspect bois peint ou métal.

Pour les fenêtres s'ouvrant sur l'espace public :

- En rez-de-chaussée, les volets pliants pourront être autorisés afin d'éviter les saillies sur rue.
  - o Soit persienné en aspect bois peint 2/3 plein et 1/3 persienné
  - o Soit à lames verticales à barres ou écharpe
- En étage, les volets seront de type battant, en aspect bois peint.
  - o Soit complètement persienné
  - o Soit à lames verticales à barres ou écharpe

Des volets roulants seront autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs à la construction.

#### Façades

Les façades des constructions seront en aspect enduit ou en pierre de la région.

D'autres types de parement\* sont autorisés (clins de bois, pierre, brique...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les murs des façades sur les rues seront traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

#### Dispositions spécifiques applicables à la trame urbaine historique protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérées au document graphique du règlement :

Sont autorisés :

- Les modifications de volume et travaux de restauration et d'entretien dès lors qu'ils concourent à retrouver l'esprit des constructions du bourg et des hameaux historiques.
- Les projets d'architecture contemporaine, respectant la trame urbaine historique.

#### Dans le secteur UAb

#### Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérées au document graphique du règlement :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

### **AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Clôtures**

##### **En bordure des voies et des espaces publics**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en aspect bois plein, sur toute la hauteur, soit en ferronnerie avec grille en partie haute. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en aspect pierre de la région (meulière, grès) ou en moellons rejointoyés, ou à pierres vues. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en matériaux de teinte et d'aspect similaires à la tuile. Sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit d'un mur bahut en pierre de la région, ou en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, formée d'un barreaudage doublé intérieurement ou non de haies vives. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun), et maintenues par des piquets métalliques de la même tonalité.
- Soit d'une clôture doublée ou non de haies végétales.

Il est demandé de se référer au guide des clôtures figurant en annexe du présent règlement.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en aspect bois ou ferronnerie, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portes de garage seront pleines, en aspect bois ou métal peint.

##### **En limite séparative**

Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres maximum et seront constituées :

- Soit de murs en aspect pierre apparente ou matériaux enduits ;
- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun).

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades, ...

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au document graphique du règlement :

Les clôtures protégées devront être préservées et réhabilitées à l'identique.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

## **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

---

### **PRINCIPES :**

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou réalisation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres

### **NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

- Constructions destinées à l'habitation\* :

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Pour toutes constructions, il sera créé 1 place de stationnement par logement minimum.

#### Autres logements

Pour les constructions inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions supérieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé 3 places de stationnement par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher\* à destination d'habitat.

#### Stationnement vélo pour les constructions destinées à l'habitation\* :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.



- Construction à autre destination que l'habitation :

- Constructions destinées aux bureaux\* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher\* affectée à usage de bureau n'excède pas 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour toute construction supérieure à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

*Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :*

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :

Il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par chambre ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Les places nécessaires au stationnement du personnel.

- Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\* :

Il n'est pas fixé de règle.

*Stationnement vélo des constructions destinées à l'artisanat et au commerce :*

Pour les constructions de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera prévu une place réservée et aménagée pour le stationnement vélo par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* :

*Stationnement vélo :*

Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.

**Rechargement des véhicules électriques et hybrides rechargeables :**

Toute aire de stationnement créée à destination des habitants d'une résidence ou de la clientèle d'un ensemble commercial sera dotée, pour une partie de ses places, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux dispositions des articles L111-5-2 à L111-5-4 et R111-14-2 à R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation modifiés par le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016.

### **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

En matière de plantation et de végétalisation les pétitionnaires sont invités à consulter le guide de la « Végétation en ville » joint en annexe au présent règlement.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et représenteront 20 % minimum de l'unité foncière\* dont la moitié au moins de pleine terre\*.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour quatre places de stationnement.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article supprimé par la loi ALUR

### **ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables : solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

---

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

---

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires qui se sont développées autour du centre bourg, aux abords des hameaux historiques et le long de la RD191, générant une continuité urbaine entre les anciens hameaux du Pont de Villiers, Montmirault, Tanqueux et le centre-bourg de Cerny. Elle est divisée en trois sous-secteurs, répartis en fonction de leur éloignement au centre :

- Le secteur UBa qui représente la zone la plus proche du centre-bourg et des centres des hameaux
- Le secteur UBb qui regroupe les habitats plus éloignés
- Le secteur UBc qui désigne une opération groupée réalisée sur une parcelle unique

---

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation et enregistrement
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-car et résidences mobiles de loisirs

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs)

- Toute construction est interdite.

Dans les « zone humides » protégées au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme repérées au document graphique du règlement :

- Toute construction, dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et/ou des eaux.

---

### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Tout programme de construction et de réhabilitation destiné à l'habitation composé de 3 logements ou plus comportera au minimum 1/3 de logements locatifs sociaux arrondi à l'entier le plus proche, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les annexes à la construction principale sous réserve que leur superficie cumulée n'excède pas 10% de l'unité foncière.
- Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition :
  - > qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - > qu'elles ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - > et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes\* à la construction principale à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> de surface plancher\* et leur hauteur 3 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 délimitée sur les documents graphiques du règlement :

- Les prescriptions particulières figurant à la pièce n°4 – OAP devront être respectées en sus de celles de ce chapitre.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 23 mai 2003 et du 28 février 2005 annexés en pièce 6.5 du dossier de PLU :

- Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Disposition spécifique le long des axes de ruissellement repérés sur le document « Risque Ruissellement – Axes d'écoulement des eaux » élaboré par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et présenté en annexe au présent règlement :

- Les constructions devront être surélevées de 0,50m par rapport au niveau naturel du sol, ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux et les accès aux sous-sols devront être situés en aval de l'axe d'écoulement.

Dans les secteurs concernés par les zones de risques des ouvrages de transport de gaz ou d'hydrocarbures repérés au plan de servitudes :

- Il appartient au porteur de projet de respecter strictement les avis émis par le concessionnaire des ouvrages en question dont il trouvera les coordonnées et recommandations en annexe au présent PLU.

Dans les secteurs concernés par les risques inondations repérés en annexe au présent règlement :

- Les dispositions du PPRI devront s'appliquer.

Dans les secteurs concernés par les zones humides et à risque de remontée de nappe repérés en annexe 6.13 et 6.14 :

- Les dispositions du SAGE et de la DRIEE devront s'appliquer.

## **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de salubrité publique et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Pour les constructions en second rang cet accès sera d'au moins 5 m de large s'il ne dessert qu'un ou deux logements et 7,5 m avec espace de retournement s'il en dessert plus de deux. Il ne sera créé qu'un seul accès automobile par unité foncière pour toute construction à l'exception des constructions et installations\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules et devra permettre la circulation des cycles et piétons.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute extension\* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation devra :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### **- Eaux pluviales :**

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, et les prescriptions imposées par le périmètre de protection des captages ainsi que les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées, eaux pluviales ».

Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni ne portera atteinte à la sécurité des personnes.

Les aires de stationnement seront perméables et végétalisées ou seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet de ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, téledistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

**DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

**ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Article supprimé par la loi ALUR.

**ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**Dans toute la zone**

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies\* et emprises publiques.

La marge de recul sera au moins égale à 6 mètres.

Les extensions des constructions existantes seront réalisées en prolongement des constructions existantes et de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

L'extension\* des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

**Dans les secteurs UBa et UBb****Le long de la RD191 :**

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* des voies et emprises publiques, avec un recul au moins égal à 10 mètres.

**Dans le secteur UBc**

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques en respectant une distance minimum de 4 mètres.

**ARTICLE UB7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**Dans les secteurs UBa et UBb**

Par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront en retrait d'au moins une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.

Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions s'implanteront en retrait.

La marge de recul\* sera au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, la marge de recul pourra être réduite de 0,50 mètre, si nécessaire.

Les constructions annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* s'implanteront :

- Soit sur la limite séparative ;

- Soit en retrait de 1 mètre minimum.

Les piscines de plein air s'implanteront en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

**Les constructions en second rang** s'implanteront en retrait d'au moins une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte. En cas de recul, les marges de recul par rapport aux limites séparatives\* doivent être au moins égales à la plus grande des trois valeurs suivantes :

- la hauteur de la construction,
- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

#### **Dans le secteur UBc**

Les constructions s'implanteront en retrait de l'ensemble des limites séparatives\*.

Les marges de recul\* seront au moins égales à :

- 8 mètres si la façade comporte une ouverture ;
- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès ;
- 3 mètres pour les constructions annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- 3 m pour les piscines de plein air.

### **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera une distance minimale de :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Ces distances sont comptées horizontalement entre tous points des bâtiments.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes\*.

Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Dans le secteur UBa**

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

#### **Dans le secteur UBb**

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

**Dans le secteur UBc**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de l'unité foncière\*.

**Dans toute la zone**

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes **cumulées** ne pourra pas excéder 10% de l'unité foncière.

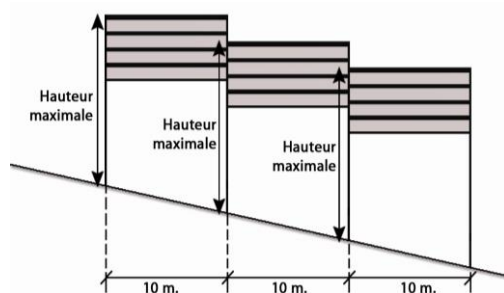
Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol\* maximale réglementée ci-dessus.

**ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- . En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel\* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.

**Dans le secteur UBa**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 9 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions annexes\*, la hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 3 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

**Dans le secteur UBb**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 8 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions annexes\*, la hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 3 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.



Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

**Dans le secteur UBc**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 6 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions annexes\*, la hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 3 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

**ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*Les porteurs de projet se référeront aux recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français définies dans :*

- *Le guide d'intégration des nouvelles constructions*
- *L'étude des colorations du bâti sur le Parc Naturel Régional du Gâtinais français*

*Ces documents sont annexés au présent règlement.*

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article pourront être aménagées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* de qualité, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Les projets d'architecture contemporaine\* et utilisant les technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades, ...

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

**AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS****- Clôtures****▪ En bordure des voies et des espaces publics**

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en aspect pierre de la région (meulière, grès) ou en moellons rejointoyés, ou à pierres vues. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en matériaux de teinte et d'aspect similaires à la tuile. Sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit d'un mur bahut en pierre de la région, ou en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, formée d'un barreaudage doublé intérieurement ou non de haies vives. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun), et maintenues par des piquets métalliques de la même tonalité.
- Soit d'une clôture doublée ou non de haies végétales.

Il est demandé de se référer au guide des clôtures figurant en annexe du présent règlement.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

**▪ En limite séparative**

La clôture sera constituée de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun).

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures remarquables\* identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au document graphique du règlement :

Les clôtures protégées devront être préservées et réhabilitées à l'identique.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

**ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

---

**PRINCIPES**

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres

**NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

- Constructions destinées à l'habitation\* :

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Pour toutes constructions, il sera créé 1 place de stationnement par logement minimum.

Autres logements

Pour les constructions inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions supérieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé 3 places de stationnement par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher\* à destination d'habitat.

Stationnement vélo pour les constructions destinées à l'habitation\* :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Construction à autre destination que l'habitation :

- Constructions destinées aux bureaux\* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher\* affectée à usage de bureau n'excède pas 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour toute construction supérieure à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :

Il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par chambre ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Les places nécessaires au stationnement du personnel.

- Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\* :

Il n'est pas fixé de règle.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Pour les constructions de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas fixé de règle.

Pour constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera prévu une place réservée et aménagée pour le stationnement vélo par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* :

*Stationnement vélo :*

Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 délimitée sur les documents graphiques du règlement :

Les places de stationnement des logements autres que les logements locatifs sociaux devront être réalisées en sous-sol.

**Rechargement des véhicules électriques et hybrides rechargeables :**

Toute aire de stationnement créée à destination des habitants d'une résidence, de la clientèle d'un ensemble commercial ou des agents et des usagers d'un service public sera dotée, pour une partie de ses places, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux dispositions des articles L111-5-2 à L111-5-4 et R111-14-2 à R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation modifiés par le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016.

---

## **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

En matière de plantation et de végétalisation les pétitionnaires sont invités à consulter le guide de la « Végétation en ville » joint en annexe au présent règlement.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et représenteront 40% de l'unité foncière dont la moitié au moins de pleine terre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins—pour 4 emplacements.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous conditions à l'article UB2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 délimitée sur les documents graphiques du règlement :

Les principes relatifs aux espaces libres aires de jeu et plantation définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

**ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables : solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



---

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

---

La zone UC correspond aux châteaux de Cerny : le château d'Orgemont, le château de Presles et le château de Villiers.

Les châteaux d'Orgemont et de Villiers ont vocation à accueillir des activités à caractère touristique, culturel, événementiel et de loisirs ainsi que de développer l'hébergement hôtelier. Le château de Presles est une demeure familiale à caractère historique.

---

### ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation et à enregistrement
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-car et résidences mobiles de loisirs

Toute construction, installation ou aménagement qui n'est pas destiné à l'hébergement hôtelier ou à des activités à caractère touristique, culturel et de loisirs ou qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article 2.

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs)

- Toute construction est interdite.

Dans les « zone humides » protégées au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme repérées au document graphique du règlement :

- Toute construction, dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et/ou des eaux.

---

### ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les constructions ou aménagements destinés à l'habitation s'ils sont destinés aux propriétaires du site et à leur famille ainsi qu'aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, le fonctionnement des activités ou l'entretien du domaine.

Les constructions ou aménagements s'ils sont destinés aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le site.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes\* à la construction principale à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> de surface plancher\* et leur hauteur 3 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 23 mai 2003 et du 28 février 2005 annexés en pièce 6.5 du dossier de PLU :

- Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Disposition spécifique le long des axes de ruissellement repérés sur le document « Risque Ruissellement – Axes d'écoulement des eaux » élaboré par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et présenté en annexe au présent règlement :

- Les constructions devront être surélevées de 0,50m par rapport au niveau naturel du sol, ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux et les accès aux sous-sols devront être situés en aval de l'axe d'écoulement.

Dans les secteurs concernés par les zones de risques des ouvrages de transport de gaz ou d'hydrocarbures repérés au plan de servitudes :

- Il appartient au porteur de projet de respecter strictement les avis émis par le concessionnaire des ouvrages en question dont il trouvera les coordonnées et recommandations en annexe au présent PLU.

Dans les secteurs concernés par les risques inondations repérés en annexe au présent règlement :

- Les dispositions du PPRI devront s'appliquer.

Dans les secteurs concernés par les zones humides et à risque de remontée de nappe repérés en annexe 6.13 et 6.14 :

- Les dispositions du SAGE et de la DRIEE devront s'appliquer.

### **ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de salubrité publique et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute extension\* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

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

#### **ASSAINISSEMENT**

- Eaux usées :

Toute construction ou installation devra :

Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;

Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux pluviales :

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, et les prescriptions imposées par le périmètre de protection des captages ainsi que les prescriptions règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées, eaux pluviales ».

Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.



La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni ne portera atteinte à la sécurité des personnes.

Les aires de stationnement seront perméables et végétalisées ou seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet de ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

#### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

#### **DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

### **ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Article supprimé par la loi ALUR

### **ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies des emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 6 mètres.

### **ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur une limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul\* sera au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, la marge de recul\* pourra être réduite de 0,50 mètre, si nécessaire, sous réserve qu'elle reste sur le terrain propre de l'opération.

### **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes\*.

Les distances définies ci-dessus ne s'appliqueront pas à l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée entre les deux constructions et qu'aucune ouverture ne puisse être créée dans une façade située à moins de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures.

## ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour :

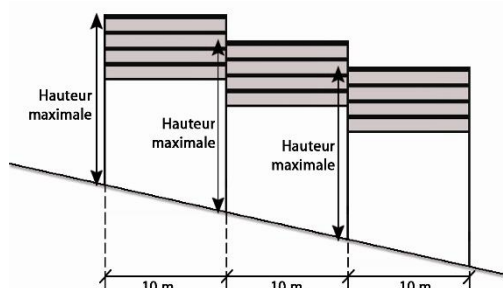
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- l'aménagement\* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol\* autorisée.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone.

## ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel\* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



La hauteur des bâtiments existants restera inchangée exception faite des surélévations éventuelles dans les conditions prescrites à l'article 11.

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 9 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

## ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Les porteurs de projet se référeront aux recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français définies dans :*

- *Le guide d'intégration des nouvelles constructions*
- *L'étude des colorations du bâti sur le Parc Naturel Régional du Gâtinais français*

*Ces documents sont annexés au présent règlement.*

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article pourront être aménagées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* de qualité, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et repérées au document graphique du règlement :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

**AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Clôtures
  - En bordure des voies et des espaces publics

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, sur toute la hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en aspect pierre de la région (meulière, grès) ou en moellons rejointoyés, ou à pierres vues. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en matériaux de teinte et d'aspect similaires à la tuile. Sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit d'un mur bahut en pierre de la région, ou en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, formée d'un barreaudage doublé intérieurement ou non de haies vives. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun), et maintenues par des piquets métalliques de la même tonalité.
- Soit d'une clôture doublée ou non de haies végétales.

Il est demandé de se référer au guide des clôtures figurant en annexe du présent règlement.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portes de garage seront pleines, en aspect bois ou métal peint.

- En limite séparative

Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres maximum et seront constituées :

- Soit de murs en aspect pierre apparente ou matériaux enduits ;
- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun).

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades, ...

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au document graphique du règlement :

Les clôtures protégées devront être préservées et réhabilitées à l'identique.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

## **ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT**

---

### **PRINCIPES :**

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres

### **NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

- Constructions destinées à l'habitation\* :

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Pour toutes constructions, il sera créé 1 place de stationnement par logement minimum.

#### Autres logements

Pour les constructions inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions supérieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé 3 places de stationnement par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher\* à destination d'habitat.

*Stationnement vélo pour les constructions destinées à l'habitation\** :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Construction à autre destination que l'habitation :

- Constructions destinées aux bureaux\* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher\* affectée à usage de bureau n'excède pas 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour toute construction supérieure à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

*Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :*

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :

Il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par chambre ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Les places nécessaires au stationnement du personnel.

- Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\* :

Il n'est pas fixé de règle.

*Stationnement vélo des constructions destinées à l'artisanat et au commerce :*

Pour les constructions de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera prévu une place réservée et aménagée pour le stationnement vélo par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* :

*Stationnement vélo :*

Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.

---

**ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

En matière de plantation et de végétalisation les pétitionnaires sont invités à consulter le guide de la « Végétation en ville » joint en annexe au présent règlement.

En dehors des Espaces Boisés Classés les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour quatre places de stationnement.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UC2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

---

**ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article supprimé par la loi ALUR.

---

**ARTICLE UC15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables : solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

---

**ARTICLE UC16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



## ZONE UD

La zone UD correspond au développement du tissu pavillonnaire réalisé au coup par coup de façon linéaire, le long des axes routiers.

Le secteur UDa correspond à un secteur d'aménagement d'ensemble, permettant la réalisation de logements aidés et spécifiques.

### ARTICLE UD1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation et à enregistrement
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-car et résidences mobiles de loisirs

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs)

- Toute construction est interdite.

Dans les secteurs concernés par les zones de risques des ouvrages de transport de gaz ou d'hydrocarbures repérés au document graphique : il appartient au porteur de projet de respecter strictement les avis émis par le concessionnaire des ouvrages en question dont il trouvera les coordonnées et recommandations en annexe au présent PLU.

### ARTICLE UD2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Tout programme de construction et de réhabilitation destiné à l'habitation composé de 3 logements ou plus comportera au minimum 1/3 de logements locatifs sociaux arrondi à l'entier le plus proche, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les annexes à la construction principales sous réserve que leurs superficies cumulées n'excèdent pas 10% de l'unité foncière.
- Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition:
  - o qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, >qu'elles ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - o et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent
- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif:

- Les cheminements piétons et/ou cycles et/ou équestre de nature perméable ou végétalisée ;



- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions
- Les annexes\* à la construction principale à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> ;
- Les piscines de plein air.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 23 mai 2003 et du 28 février 2005 annexés en pièce 6.5 du dossier de PLU:

- Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Disposition spécifique le long des axes de ruissellement repérés sur le document «Risque Ruissellement – Axes d'écoulement des eaux» élaboré par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et présenté en annexe au présent règlement:

- Les pétitionnaires prendront les dispositions nécessaires à la sécurisation de leur projet.

## **ARTICLE UD3 -ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de salubrité publique et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Il ne sera créé qu'un seul accès automobile par unité foncière pour toute construction à l'exception des constructions et installations\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules et devra permettre la circulation des cycles et piétons.

Il sera créé un accès direct depuis la voie publique par unité foncière qui n'excédera pas 3.5 m de largeur. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus. Les cheminements piétonniers repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne, cycle ou équestre dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public seront assurées.

En UDa :

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

## **ARTICLE UD4 -DESSERTE PAR LES RESEAUXALIMENTATION EN EAU POTABLE**

---





Toute extension\* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

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

## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation devra:

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

### **Eaux pluviales :**

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, et les prescriptions imposées par le périmètre de protection des captages ainsi que les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif «eaux usées, eaux pluviales».

Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage. La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni ne portera atteinte à la sécurité des personnes.

Les aires de stationnement seront perméables et végétalisées ou seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet de ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

## **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## **DECHETS**



Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

## **ARTICLE UD5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Article supprimé par la loi ALUR

## **ARTICLE UD6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies\*et emprises publiques à une distance minimale de 6 mètres.

Le long de la RD191

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement de la voie avec un recul au moins égal à 10 mètres. Les constructions\* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Les extensions des constructions devront être construites :

- dans le prolongement des constructions existantes
- et de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Au-delà de la bande constructible\* de 30 mètres, sont autorisés :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU;
- Les constructions annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les piscines de plein air.

L'extension\* des constructions existantes ne respectant pas les retraits réglementés ci-dessus s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les règles concernant la bande constructible ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

En UDa :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies\*et emprises publiques à une distance minimale de 3 mètres et de 6 mètres le long du chemin des Fourneaux.

## **ARTICLE UD7-IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur une limite des limites séparatives\*aboutissant à une voie de desserte publique ou privée ou en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions s'implanteront en retrait.



En cas de retrait des limites séparatives, les marges de recul\* seront au moins égales à :

- 8 mètres si la façade comporte une ouverture,
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ces distances seront réduites de 0,50 mètre, si nécessaire.

Les piscines de plein air s'implanteront en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* s'implanteront :

- Soit sur la limite séparative;
- Soit en retrait de 1 mètre minimum.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

## **ARTICLE UD9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol maximale autorisée.

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

En UDa :

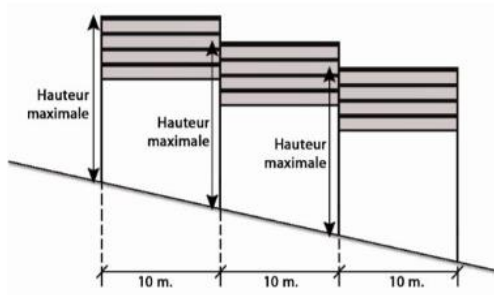
L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UD10 -HAUTEUR MAXIMALEDES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel\* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



La hauteur maximale des constructions est fixée à:

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35°;
- 8 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions annexes\*, la hauteur maximale est fixée à:

- 4 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35°;
- 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

**En UDa :**

La hauteur des constructions principales est limitée 10,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, toutefois cette hauteur pourra être ponctuellement dépassée pour des édicules techniques situés sur la toiture terrasse, si les nécessités techniques l'exigent.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas pour:

- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée;
- L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée; - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

## **ARTICLE UD11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les porteurs de projet se référeront aux recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français définies dans :

- Le guide d'intégration des nouvelles constructions
- L'étude des colorations du bâti sur le Parc Naturel Régional du Gâtinais français

Ces documents sont annexés au présent règlement.

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les projets d'architecture contemporaine\* de qualité, ou les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

#### **Toiture**

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale

### **AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**



## **Clôtures**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

### ○ En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2 mètres. La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en aspect pierre de la région (meulière, grès) ou en moellons rejointoyés, ou à pierres vues. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en matériaux de teinte et d'aspect similaires à la tuile. Sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit d'un mur bahut en pierre de la région, ou en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, formée d'un barreaudage doublé intérieurement ou non de haies vives. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun), et maintenues par des piquets métalliques de la même tonalité.
- Soit d'une clôture doublée ou non de haies végétales.

Il est demandé de se référer au guide des clôtures figurant en annexe du présent règlement. Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

### ○ En limite séparative

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excèdera pas 2 mètres.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

La clôture sera constituée de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun). Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au document graphique du règlement :

- Les clôtures protégées devront être préservées et réhabilitées à l'identique.
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée: panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades, ...

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

## **ARTICLE UD12 –STATIONNEMENT PRINCIPES**

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



Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite-
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres

### **NOMBRE D'EMPLACEMENTS :**

- Constructions destinées à l'habitation\*:  
Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :
  - Pour toutes constructions, il sera créé 1 place de stationnement par logement minimum.
- Autres logements  
Pour les constructions inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement par logement  
Pour les constructions de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé 3 places de stationnement par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher\* à destination d'habitat.

### **Stationnement vélo pour les constructions destinées à l'habitation\*:**

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Construction à autre destination que l'habitation:
  - Constructions destinées aux bureaux\*  
Il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher\* affectée à usage de bureau n'excède pas 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
  - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*:  
Il sera créé au moins:
    - 1 place de stationnement par chambre d'hôtel;
    - 1,5 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
    - Les places nécessaires au stationnement du personnel.
  - Constructions destinées à l'artisanat\* :  
Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



### **Rechargement des véhicules électriques et hybrides rechargeables:**

Toute aire de stationnement créée à destination des habitants d'une résidence, de la clientèle d'un ensemble commercial ou des agents et des usagers d'un service public sera dotée, pour une partie de ses places, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux dispositions des articles L111-5-2 à L111-5-4 et R111-14-2 à R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation modifiés par le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016..

### **ARTICLE UD13 -ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS –PLANTATIONSE**

En matière de plantation et de végétalisation les pétitionnaires sont invités à consulter le guide de la «Végétation en ville» joint en annexe au présent règlement.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*. Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie dont le tiers au moins de pleine terre. Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour quatre emplacements.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :En dehors des aménagements et constructions autorisés sous conditions à l'article UD2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

### **ARTICLE UD14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi ALUR

### **ARTICLE UD15 -PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant:

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie;
- Utiliser des énergies renouvelables: solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées-Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.



## **ARTICLE UD16 -INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



---

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

---

La zone UE correspond aux sites d'implantation de grands équipements de Cerny : le centre de secours, le lycée et le complexe sportif.

---

### ARTICLE UE1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à l'artisanat\*
- Les constructions destinées au commerce\*
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation et enregistrement
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-car et résidences mobiles de loisirs

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs)

- Toute construction est interdite.

Dans les « zone humides » protégées au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme repérées au document graphique du règlement :

Toute construction, dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et/ou des eaux.

Dans les espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique, toute construction est interdite.

---

### ARTICLE UE2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les constructions destinées à l'habitation\* et aux bureaux\* à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées\*.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes\* à la construction principale à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² de surface plancher\* et leur hauteur 3 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 23 mai 2003 et du 28 février 2005 annexés en pièce 6.5 du dossier de PLU :

- Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Disposition spécifique le long des axes de ruissellement repérés sur le document « Risque Ruissellement – Axes d'écoulement des eaux » élaboré par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et présenté en annexe au présent règlement :

- Les constructions devront être surélevées de 0,50m par rapport au niveau naturel du sol, ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux et les accès aux sous-sols devront être situés en aval de l'axe d'écoulement.

Dans les secteurs concernés par les zones de risques des ouvrages de transport de gaz ou d'hydrocarbures repérés au plan de servitudes :

- Il appartient au porteur de projet de respecter strictement les avis émis par le concessionnaire des ouvrages en question dont il trouvera les coordonnées et recommandations en annexe au présent PLU.

Dans les secteurs concernés par les risques inondations repérés en annexe au présent règlement :

- Les dispositions du PPRI devront s'appliquer.

Dans les secteurs concernés par les zones humides et à risque de remontée de nappe repérés en annexe 6.13 et 6.14 :

- Les dispositions du SAGE et de la DRIEE devront s'appliquer.

### **ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

### **ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute extension\* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

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

#### **ASSAINISSEMENT**

- Eaux usées :

Toute construction ou installation devra :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux pluviales :

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, et les prescriptions imposées par les périmètres de protection des captages ainsi que les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées, eaux pluviales ».

Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni ne portera atteinte à la sécurité des personnes.

Les aires de stationnement seront perméables et végétalisées ou seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet de ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

#### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

#### **DECHETS**

Les constructions neuves auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

### **ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance de 6 mètres minimum. La distance est mesurée à partir de la façade principale, non compris les terrasses, saillies et balcons.

#### **Le long de la RD191**

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* de la voie, avec un recul au moins égal à 10 mètres.

### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions s'implanteront en retrait.

La marge de recul\* sera au moins égale :

- 8 m si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 m si la façade est aveugle, comporte des jours de souffrance\* ou une porte d'accès.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur du bâtiment existant, la marge de recul pourra être réduite de 0,50 mètre, si nécessaire.

### **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes\*.

## ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions existantes dépassant la hauteur maximale réglementée ci-dessus, l'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

## ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

***Les porteurs de projet se référeront aux recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français annexés au présent règlement :***

- ***le guide d'intégration des nouvelles constructions***
- ***l'étude des colorations du bâti sur le Parc Naturel Régional du Gâtinais français***

***Ces documents sont annexés au présent règlement.***

Les projets d'architecture contemporaine\* et utilisant les technologies énergétiques nouvelles sont recommandés (panneaux solaires, géothermie ...).

### AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Clôtures :
  - En bordure des voies et des espaces publics :

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée, non visible depuis le domaine public, dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

- En limite séparative :

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les clôtures seront préservées ou réhabilitées dans leur état d'origine\*.

## ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

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

### NOMBRE D'EMPLACEMENTS

- Constructions destinées à l'habitation\* :

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Pour toutes constructions, il sera créé 1 place de stationnement par logement minimum.

#### Autres logements

Pour les constructions inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions supérieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé 3 places de stationnement par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher\* à destination d'habitat.

#### Stationnement vélo pour les constructions destinées à l'habitation\* :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Construction à autre destination que l'habitation :

- Constructions destinées aux bureaux\* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher\* affectée à usage de bureau n'excède pas 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour toute construction supérieure à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

#### Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

### Rechargement des véhicules électriques et hybrides rechargeables :

Toute aire de stationnement créée à destination des habitants d'une résidence, de la clientèle d'un ensemble commercial ou des agents et des usagers d'un service public sera dotée, pour une partie de ses places, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux dispositions des articles L111-5-2 à L111-5-4 et R111-14-2 à R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation modifiés par le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016.

### **ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

En matière de plantation et de végétalisation les pétitionnaires sont invités à consulter le guide de la « Végétation en ville » joint en annexe au présent règlement.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*:-

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis seront végétalisés sur 30 % minimum de l'unité foncière\*.

Les espaces de pleine terre représenteront 10% minimum de l'unité foncière\*.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour quatre emplacements.

#### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

À ce titre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

### **ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UE15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables : solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE UE16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

---

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

---

La zone UG correspond au carrefour nord-ouest entre la RD191 et la RD449, proche de la gare de La Ferté-Alais et des commerces de Baulne et d'Ilteville, secteur qui a vocation à se densifier.

---

### ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les constructions destinées à l'industrie\*

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*

Les installations classées\* soumises à autorisation et à enregistrement

L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-car et résidences mobiles de loisirs

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs)

- Toute construction est interdite.

Dans les « zone humides » protégées au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme repérées au document graphique du règlement :

- Toute construction, dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et/ou des eaux.

---

### ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 3 logements ou plus comportera :
  - o 1/3 de logements locatifs sociaux (arrondi à l'entier le plus proche), reconnus comme tels par la législation en vigueur
  - o 1/3 de logements en accession sociale à la propriété (arrondi à l'entier le plus proche), reconnus comme tels par la législation en vigueur
  - o 1/3 de logements privés
- Les annexes à la construction principales sous réserve que leurs superficies cumulées n'excèdent pas 10% de l'unité foncière.
- Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition :
  - > qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - > qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - > et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone-
- L'aménagement et l'extension des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ;

- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes\* à la construction principale à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> de surface plancher\* et leur hauteur 3 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 23 mai 2003 et du 28 février 2005 annexés en pièce 6.5 du dossier de PLU :

- Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Disposition spécifique le long des axes de ruissellement repérés sur le document « Risque Ruissellement – Axes d'écoulement des eaux » élaboré par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et présenté en annexe au présent règlement :

- Les constructions devront être surélevées de 0,50m par rapport au niveau naturel du sol, ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux et les accès aux sous-sols devront être situés en aval de l'axe d'écoulement.

Dans les secteurs concernés par les zones de risques des ouvrages de transport de gaz ou d'hydrocarbures repérés au plan de servitudes :

- Il appartient au porteur de projet de respecter strictement les avis émis par le concessionnaire des ouvrages en question dont il trouvera les coordonnées et recommandations en annexe au présent PLU.

Dans les secteurs concernés par les risques inondations repérés en annexe au présent règlement :

- Les dispositions du PPRI devront s'appliquer.

Dans les secteurs concernés par les zones humides et à risque de remontée de nappe repérés en annexe 6.13 et 6.14 :

- Les dispositions du SAGE et de la DRIEE devront s'appliquer.

## **ARTICLE UG3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de salubrité publique et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Il ne sera créé qu'un seul accès automobile par unité foncière pour toute construction à l'exception des constructions et installations\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être réalisée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules et devra permettre la circulation des cycles et piétons.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Les cheminements piétonniers repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne, cycle ou équestre dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public seront assurées.

## **ARTICLE UG4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute extension\* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.



Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation devra :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### **- Eaux pluviales :**

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, et les prescriptions imposées par le périmètre de protection des captages ainsi que les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées, eaux pluviales ».

Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni ne portera atteinte à la sécurité des personnes.

Les aires de stationnement seront perméables et végétalisées ou seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet de ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, téledistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### **DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

---

**ARTICLE UG5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Article supprimé par la loi ALUR

---

**ARTICLE UG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies\* et emprises publiques à une distance minimale de 6 mètres.

Le long de la RD191

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement de la voie avec un recul au moins égal à 10 mètres.

Les extensions des constructions existantes devront être construites :

- dans le prolongement des constructions existantes
- et de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

L'extension\* des constructions existantes ne respectant pas les retraits réglementés ci-dessus s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement

---

**ARTICLE UG7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur une limite des limites séparatives\* aboutissant à une voie de desserte publique ou privée ou en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions s'implanteront en retrait.

En cas de retrait des limites séparatives, les marges de recul\* seront au moins égales à :

- 8 mètres si la façade comporte une ouverture,
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ces distances seront réduites de 0,50 mètre, si nécessaire.

Les piscines de plein air s'implanteront en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* s'implanteront :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit en retrait de 1 mètre minimum.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

## ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Est autorisé l'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol maximale de la zone.

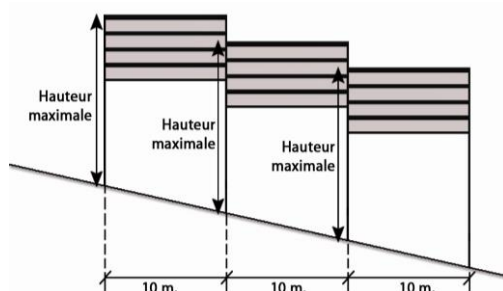
Il n'est pas fixé de règle pour :

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

## ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel\* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions annexes\*, la hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

*Les porteurs de projet se référeront aux recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français définies dans :*

- *Le guide d'intégration des nouvelles constructions*
- *L'étude des colorations du bâti sur le Parc Naturel Régional du Gâtinais français*

**Ces documents sont annexés au présent règlement.**

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

**Les projets d'architecture contemporaine\* de qualité, ou les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.**

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

- Toiture

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

### AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

- En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en aspect pierre de la région (meulière, grès) ou en moellons rejointoyés, ou à pierres vues. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en matériaux de teinte et d'aspect similaires à la tuile. Sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit d'un mur bahut en pierre de la région, ou en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, formée d'un barreaudage doublé intérieurement ou non de haies vives. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun), et maintenues par des piquets métalliques de la même tonalité.
- Soit d'une clôture doublée ou non de haies végétales.

Il est demandé de se référer au guide des clôtures figurant en annexe du présent règlement.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

- En limite séparative

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excèdera pas 2 mètres.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

La clôture sera constituée de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun).

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées identifiées au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et repérées au document graphique du règlement :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme devront être préservées et réhabilitées à l'identique.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades, ...

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

### **ARTICLE UG12 - STATIONNEMENT**

---

#### **PRINCIPES :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les aires de stationnement devront être réalisées en revêtement perméable.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres

#### **NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

- Constructions destinées à l'habitation\* :

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Pour toutes constructions, il sera créé 1 place de stationnement par logement minimum.

#### **Autres logements**

Pour les constructions inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement par logement dont au moins une en sous-sol s'il s'agit de logements collectif ou semi-collectif.

Pour les constructions supérieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé 3 places de stationnement par logement dont au moins deux en sous-sol s'il s'agit de logements collectif ou semi-collectif.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher\* à destination d'habitat.

*Stationnement vélo pour les constructions destinées à l'habitation\* :*

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Construction à autre destination que l'habitation :

▪ Constructions destinées aux bureaux\* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher\* affectée à usage de bureau n'excède pas 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour toute construction supérieure à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

*Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :*

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

▪ Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :

Il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Les places nécessaires au stationnement du personnel.

▪ Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* :

*Stationnement vélo :*

Pour les établissements d'enseignement élémentaire, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.

**Rechargement des véhicules électriques et hybrides rechargeables :**

Toute aire de stationnement créée à destination des habitants d'une résidence, de la clientèle d'un ensemble commercial ou des agents et des usagers d'un service public sera dotée, pour une partie de ses places, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux dispositions des articles L111-5-2 à L111-5-4

et R111-14-2 à R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation modifiés par le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016.

### **ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

En matière de plantation et de végétalisation les pétitionnaires sont invités à consulter le guide de la « Végétation en ville » joint en annexe au présent règlement.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*:-

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie dont le tiers au moins de pleine terre.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour quatre emplacements.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagement et constructions autorisées sous conditions à l'article UG2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

### **ARTICLE UG14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article supprimé par la loi ALUR

### **ARTICLE UG15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables : solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE UG16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.





---

## CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

---

La zone UX a vocation à accueillir des activités économiques qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain traditionnel en raison de leur type d'activité et/ou de leur taille, de leur nature, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées.

Cette zone se compose de deux secteurs :

- la zone UXa qui correspond à la zone d'activités de l'Ardenay et à l'aérodrome, située au Nord-Est de la commune ;
- la zone UXb qui correspond d'une part à la zone d'activités artisanales des Grouettes, située au sud de la ville et d'autre part aux activités économiques implantées le long de la RD 191.

---

### ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Dans toute la zone

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation et enregistrement
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-car, résidences mobiles de loisirs et dépôt de véhicules de toute nature

#### Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs)

- Toute construction est interdite.

#### Dans les « zone humides » protégées au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme repérées au document graphique du règlement :

- Toute construction, dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et/ou des eaux.

Dans les espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique, toute construction est interdite.

#### Dans le secteur UXa

- Les constructions destinées à l'industrie\*

#### Dans le secteur UXb

- Les constructions destinées au commerce\*
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

---

### ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Dans les secteurs UXa et UXb

- La création et l'aménagement des installations classées\* soumises à autorisation ou à enregistrement ainsi que leur transformation ou extension\* mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.
- Les constructions destinées à l'habitation\* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations et à condition que le logement soit dans le même bâtiment que la construction autorisée.

#### Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 23 mai 2003 et du 28 février 2005 annexés en pièce 6.5 du dossier de PLU :

- Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Disposition spécifique le long des axes de ruissellement repérés sur le document « Risque Ruissellement – Axes d'écoulement des eaux » élaboré par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et présenté en annexe au présent règlement :

- Les constructions devront être surélevées de 0,50m par rapport au niveau naturel du sol, ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux et les accès aux sous-sols devront être situés en aval de l'axe d'écoulement.

Dans les secteurs concernés par les zones de risques des ouvrages de transport de gaz ou d'hydrocarbures repérés au plan de servitudes :

- Il appartient au porteur de projet de respecter strictement les avis émis par le concessionnaire des ouvrages en question dont il trouvera les coordonnées et recommandations en annexe au présent PLU.

Dans les secteurs concernés par les risques inondations repérés en annexe au présent règlement :

- Les dispositions du PPRI devront s'appliquer.

Dans les secteurs concernés par les zones humides et à risque de remontée de nappe repérés en annexe 6.13 et 6.14 :

- Les dispositions du SAGE et de la DRIEE devront s'appliquer.

### **ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

### **ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute extension\* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

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

#### **ASSAINISSEMENT**

- Eaux usées :

Toute construction ou installation devra :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de

manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux pluviales :

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, et les prescriptions imposées par les périmètres de protection des captages ainsi que les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées, eaux pluviales ».

Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en dangers.

Les aires de stationnement seront perméables et végétalisées ou seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

**DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

**DECHETS**

Les constructions neuves ou les aménagements des constructions existantes avec ou sans changement de destination, auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

---

**ARTICLE UX5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**Dans le secteur UXa**

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies\* et emprises publiques.
- soit en retrait des voies\* et emprises publiques, avec un retrait moins égal à 6 mètres. La distance est mesurée à partir de la façade principale.

Pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions existantes ne respectant pas les retraits précités, les extensions\* s'implanteront :

- Soit conformément à la règle ci-dessus ;
- Soit en respectant le même retrait depuis l'alignement que celui de la construction existante.

**Dans le secteur UXb**

Les constructions s'implanteront en retrait à l'alignement\* des voies et emprises publiques avec un recul au moins égal à 6 mètres.

**Le long de la RD191**

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* de la voie, avec un recul au moins égal à 10 mètres.

**ARTICLE UX7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**Dans les secteurs UXa et UXb**

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte. La marge de recul sera au moins égale à 5 m.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement d'une limite séparative
- soit en retrait des voies\* et emprises publiques au moins égal à 5 mètres. La distance est mesurée à partir de la façade principale.

Pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions existantes ne respectant pas les retraits précités, les extensions\* s'implanteront :

- Soit conformément à la règle ci-dessus ;
- Soit en respectant le même retrait depuis l'alignement que celui de la construction existante.

**ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

**Dans les secteurs UXa**

Il n'est pas fixé de règle.

**Dans le secteur UXb**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera une distance minimale de 5 mètres, comptée horizontalement entre tous points des bâtiments.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes\*.

**ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dans les secteurs UXa**

Il n'est pas fixé de règle.

**Dans le secteur UXb**

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dans toute la zone**

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère\*, faîtage\*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Dans le secteur UXa**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol.

### **Dans le secteur UXb**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions existantes dépassant la hauteur maximale règlementée ci-dessus, la règle ci-dessus ne s'appliquera pas à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les projets d'architecture contemporaine\* ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont encouragés.

#### **- Toiture**

La conception des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

#### **- Parements\* extérieurs**

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

### **AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **- Clôtures**

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. La hauteur de la clôture implantée en bordure des voies et des espaces publics sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus

près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

## **ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT**

---

### **PRINCIPES :**

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après. Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

### **NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

#### **Sur toute la zone :**

- Constructions destinées aux bureaux\* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher\* destinée aux bureaux\* est inférieure à 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 30 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### *Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :*

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Constructions destinées à l'artisanat\* :

Pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créée au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour les constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- 1 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### **Rechargement des véhicules électriques et hybrides rechargeables :**

Toute aire de stationnement créée à destination des salariés d'un site industriel ou tertiaire ou à la clientèle d'un ensemble commercial sera dotée, pour une partie de ses places, des gaines techniques, câblages et dispositifs

de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux dispositions des articles L111-5-2 à L111-5-4 et R111-14-2 à R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation modifiés par le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016.

**Dans le secteur UXa :**

- Constructions destinées au commerce\* :

Pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins :

- 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- 1 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour les activités de restauration, il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de salle de restaurant ;
- 1,5 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de salle de restaurant.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :

Il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ;
- 1,5 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

En matière de plantation et de végétalisation les pétitionnaires sont invités à consulter le guide de la « Végétation en ville » joint en annexe au présent règlement.

**Dans toute la zone :**

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

**Espaces boisés classés\* :**

Les espaces boisés classés\* figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

**Dans le secteur UXa :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 30 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

L'espace de retrait des constructions depuis l'alignement définie à l'article UX6 et la marge de recul\* définie à l'article UX7 ci-dessus seront paysagées et arborées.

**Dans le secteur UXb :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

L'espace de retrait des constructions depuis l'alignement définie à l'article UX6 et la marge de recul\* définie à l'article UX7 ci-dessus sera paysagé et arboré.

**ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UX15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UX16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



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

---



---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

---

La zone 1AU correspond à un secteur à urbaniser en extension sud du bourg de Cerny.  
Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 (pièce n°4 du PLU).

---

### ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation et enregistrement
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-car et résidences mobiles de loisirs
- Les constructions destinées à l'artisanat\*
- Les constructions destinées à l'hôtellerie\*

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs)

- Toute construction est interdite.

Dans les « zone humides » protégées au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme repérées au document graphique du règlement :

- Toute construction, dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et/ou des eaux.

---

### ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 3 logements ou plus comportera :
  - o 1/3 de logements locatifs sociaux (arrondi à l'entier le plus proche), reconnus comme tels par la législation en vigueur
  - o 1/3 de logements en accession sociale à la propriété (arrondi à l'entier le plus proche), reconnus comme tels par la législation en vigueur
  - o 1/3 de logements privés

Les annexes à la construction principale sous réserve que leur superficie cumulée n'excède pas 10% de l'unité foncière.

- Les constructions destinées au commerce à condition :
  - > qu'elles soient le complément de l'habitation,
  - > qu'elles ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - > et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Disposition spécifique le long des axes de ruissellement repérés sur le document « Risque Ruissellement – Axes d'écoulement des eaux » élaboré par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et présenté en annexe au présent règlement :

- Les constructions devront être surélevées de 0,50m par rapport au niveau naturel du sol, ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux et les accès aux sous-sols devront être situés en aval de l'axe d'écoulement.

Dans les secteurs concernés par les zones de risques des ouvrages de transport de gaz ou d'hydrocarbures repérés au plan de servitudes :

- Il appartient au porteur de projet de respecter strictement les avis émis par le concessionnaire des ouvrages en question dont il trouvera les coordonnées et recommandations en annexe au présent PLU.

Dans les secteurs concernés par les risques inondations repérés en annexe au présent règlement :

- Les dispositions du PPRI devront s'appliquer.

Dans les secteurs concernés par les zones humides et à risque de remontée de nappe repérés en annexe 6.13 et 6.14 :

- Les dispositions du SAGE et de la DRIEE devront s'appliquer.

## **ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de salubrité publique et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Pour les constructions en second rang cet accès sera d'au moins 5 m de large s'il ne dessert qu'un ou deux logements et 7,5 m avec espace de retournement s'il en dessert plus de deux.

Il ne sera créé qu'un seul accès automobile par unité foncière pour toute construction à l'exception des constructions et installations\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules et devra permettre la circulation des cycles et piétons.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation n°2 délimité sur les documents graphiques du règlement :

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

## **ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute extension\* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

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

CGCT et tout article le substituant). Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation devra :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### **- Eaux pluviales :**

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, et les prescriptions imposées par le périmètre de protection des captages ainsi que les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées, eaux pluviales ».

Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni ne portera atteinte à la sécurité des personnes.

Les aires de stationnement seront perméables et végétalisées ou seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet de ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### **DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

## **ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR

### **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies\* et emprises publiques.

La marge de recul sera au moins égale à 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes seront réalisées en prolongement des constructions existantes et de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

L'extension\* des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

### **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront en retrait d'au moins d'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.

Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions s'implanteront en retrait.

La marge de recul\* sera au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, la marge de recul pourra être réduite de 0,50 mètre, si nécessaire.

Les constructions annexes\* n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* s'implanteront :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit en retrait de 1 mètre minimum.

Les piscines de plein air s'implanteront en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

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

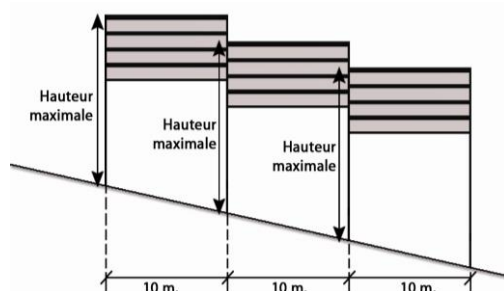
L'emprise au sol de l'ensemble des annexes cumulées ne pourra pas excéder 10% de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel\* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 8 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions annexes\*, la hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 3 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

## ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Les porteurs de projet se référeront aux recommandations du Parc Naturel Régional du Gâtinais français définies dans :*

- *Le guide d'intégration des nouvelles constructions*
- *L'étude des colorations du bâti sur le Parc Naturel Régional du Gâtinais français*

*Ces documents sont annexés au présent règlement.*

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article pourront être aménagées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* de qualité, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Les projets d'architecture contemporaine\* et utilisant les technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades, ...

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

### **AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **- Clôtures**

##### **▪ En bordure des voies et des espaces publics**

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en aspect pierre de la région (meulière, grès) ou en moellons rejointoyés, ou à pierres vues. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en matériaux de teinte et d'aspect similaires à la tuile. Sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit d'un mur bahut en pierre de la région, ou en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, formée d'un barreaudage doublé intérieurement ou non de haies vives. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun), et maintenues par des piquets métalliques de la même tonalité.
- Soit d'une clôture doublée ou non de haies végétales.

Il est demandé de se référer au guide des clôtures figurant en annexe du présent règlement.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

##### **▪ En limite séparative**

La clôture sera constituée de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun).

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

## **ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT**

---

### **PRINCIPES**

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.



Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres

### **NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

- Constructions destinées à l'habitation\* :

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Pour toutes constructions, il sera créé 1 place de stationnement par logement minimum.

#### Autres logements

Pour les constructions inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement par logement dont au moins une couverte.

Pour les constructions supérieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé 3 places de stationnement par logement dont au moins deux couvertes.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher\* à destination d'habitat.

#### Stationnement vélo pour les constructions destinées à l'habitation\* :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Construction à autre destination que l'habitation :

- Constructions destinées aux bureaux\* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher\* affectée à usage de bureau n'excède pas 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour toute construction supérieure à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

#### Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :

Il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par chambre ;
- 1,5 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Les places nécessaires au stationnement du personnel.

- Constructions destinées à l'artisanat\* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* :

*Stationnement vélo :*

Pour les établissements d'enseignement élémentaire, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.

#### **Rechargement des véhicules électriques et hybrides rechargeables :**

Toute aire de stationnement créée à destination des habitants d'une résidence, de la clientèle d'un ensemble commercial ou des agents et des usagers d'un service public sera dotée, pour une partie de ses places, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux dispositions des articles L111-5-2 à L111-5-4 et R111-14-2 à R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation modifiés par le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016.

### **ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

En matière de plantation et de végétalisation les pétitionnaires sont invités à consulter le guide de la « Végétation en ville » joint en annexe au présent règlement.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et représenteront 40% de l'unité foncière dont la moitié au moins de pleine terre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 4 emplacements.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous conditions à l'article UB2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 délimitée sur les documents graphiques du règlement :

Les principes relatifs à la protection des lisières définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

### **ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE 1AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables : solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE 1AU16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

---



---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

---

La zone A correspond aux secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. La zone A comprend un secteur paysager – Ap – identifié au document graphique et correspondant :

- au site classé de la « Vallée de la Juine » autour du hameau de Boinveau,
- à la rupture d'urbanisme inscrite à la charte du PNRGF au sud du bourg.

---

### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toute construction ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole\* et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

Dans les secteurs Ap ainsi que dans les espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique, toute construction est interdite, à l'exception des extensions des constructions existantes sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Dans une bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérés sur les documents graphiques du règlement, toute construction et installation est interdite, à l'exception des extensions des constructions existantes sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

- Toute construction
- L'entreposage de matériel
- Les affouillements et exhaussements de sol

Dans les « zone humides » protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérées au document graphique du règlement :

- Toute construction, dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et/ou des eaux..

---

### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension sous réserve :

- D'être lié et nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole
- D'une intégration paysagère et technique respectueuse de leur environnement
- De former un ensemble compact et cohérent

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles et qu'elles soient jugées utiles et nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'une exploitation agricole.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les constructions existantes, à condition qu'elles soient légitimes, pourront être reconstruites à l'identique en cas sinistre.

Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles\* à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...).

L'aménagement et le changement de destination de constructions existantes destinées à l'hébergement hôtelier de type chambres d'hôtes et gîtes ruraux, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, à condition

qu'elles utilisent le même accès routier que celui du bâtiment agricole et qu'elles soient le complément de l'activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les installations classées\* soumises à autorisation ou à enregistrement à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou au fonctionnement des exploitations agricoles.

Dans le secteur Ap et dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérés sur les documents graphiques du règlement :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% du bâti existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension soit strictement liée au fonctionnement des exploitations agricoles.

Dans les « zone humides » protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérées au document graphique du règlement, sont uniquement autorisés :

- les installations nécessaires à l'activité agricole et forestière, à condition qu'elles respectent l'équilibre du milieu ;
- l'aménagement d'accès et d'aires de stationnement de nature perméable.
- Les constructions sans sous-sol.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 23 mai 2003 et du 28 février 2005 annexés en pièce 6.5 du dossier de PLU :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dispositions spécifiques aux abords des lignes à très haute tension Cirolières-Gatinais 1 & 2 repérées au plan de servitude annexé au dossier du PLU sont autorisées :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Disposition spécifique le long des axes de ruissellement repérés sur le document « Risque Ruissellement – Axes d'écoulement des eaux » élaboré par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et présenté en annexe au présent règlement :

- Les constructions devront être surélevées de 0,50m par rapport au niveau naturel du sol, ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux et les accès aux sous-sols devront être situés en aval de l'axe d'écoulement.

Dans les secteurs concernés par les zones de risques des ouvrages de transport de gaz ou d'hydrocarbures repérés au plan de servitudes :

- Il appartient au porteur de projet de respecter strictement les avis émis par le concessionnaire des ouvrages en question dont il trouvera les coordonnées et recommandations en annexe au présent PLU.

Dans les secteurs concernés par les risques inondations repérés en annexe au présent règlement :

- Les dispositions du PPRI devront s'appliquer.

Dans les secteurs concernés par les zones humides et à risque de remontée de nappe repérés en annexe 6.13 et 6.14 :

- Les dispositions du SAGE et de la DRIEE devront s'appliquer.

## **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie doit présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

Aucune nouvelle construction ne pourra avoir d'accès direct sur la RD191.



**ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute extension\* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

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

**ASSAINISSEMENT**

- Eaux usées :

Toute construction ou installation devra :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux pluviales :

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, et les prescriptions imposées par les périmètres de protection des captages ainsi que les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées, eaux pluviales ».

Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni ne portera atteinte à la sécurité des personnes.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet de ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

**DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

---

**ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Article supprimé par la loi ALUR.

---

**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- Soit en retrait de l'alignement des voies\* et emprises publiques ou des cours communes d'une distance minimale de 8 mètres.

Le long de la RD191

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* de la voie, avec un recul au moins égal à 10 mètres.

---

**ARTICLE A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de reculement sera au moins égale à 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

---

**ARTICLE A8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale\* des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est demandé de se référer à la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français annexés au présent règlement :

- le guide d'intégration des nouvelles constructions
- l'étude des colorations du bâti sur le Parc Naturel Régional du Gâtinais français

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Dans le périmètre des silhouettes de villages ou hameaux repérés au document graphique les constructions autorisées de quelque nature que ce soit devront faire l'objet d'une étude d'intégration paysagère spécifique.

Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques :

Les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations\* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

### **AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,20 mètres et comportera un espace de 30 cm entre le sol et la clôture pour permettre à la petite faune de circuler).

La hauteur de la clôture implantée en bordure des voies et des espaces publics sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non de grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. Elles comporteront une ouverture pour laisser la possibilité à la petite faune de circuler.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades, ...

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

#### **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

---

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

#### **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

En matière de plantation et de végétalisation les pétitionnaires sont invités à consulter le guide de la « Végétation en ville » joint en annexe au présent règlement.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les haies ainsi que la végétation des milieux humides seront maintenues ou restaurées pour permettre aux différentes espèces animales et végétales de ces milieux de se déplacer et de se développer.

##### Traitement paysager des abords des constructions :

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres\* de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* sera maintenue, remplacée ou créée aux abords directs de la construction.

##### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

##### Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :

Les arbres seront maintenus, entretenus préservés de tout abattage. L'abattage et le remplacement seront autorisés pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article supprimé par la loi ALUR.

**ARTICLE A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

**ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.



## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---





---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

---

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. On y distingue trois secteurs particuliers :

- Le secteur Na correspond à des zones dans lesquelles des constructions ont été régulièrement édifiées
- Le secteur NL correspond à des sites destinés à des constructions légères ayant exhaustivement vocation :
  - o A l'hébergement de loisirs pour la partie du domaine d'Orgemont pour une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> ;
  - o Aux activités sportives pour le terrain de tir à l'arc de l'Ardenay (abris pour le matériel de tir à l'arc exclusivement) pour une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> ;
  - o Aux activités sportives, culturelles ou de loisirs pour le parc de Montmirault pour une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>.

Il s'agit de STECAL identifiés au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

- Le secteur Nx correspondant au parc de stockage des hydrocarbures classé en SEVESO 2.

---

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toute construction et installation est interdite à l'exception des constructions autorisées sous condition à l'article 2.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques, toute urbanisation est interdite, à l'exception des constructions autorisées sous condition à l'article 2.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

- Toute construction
- L'entreposage de matériel
- Les affouillements et exhaussements de sol

Dans les « zone humides » protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérées au document graphique du règlement :

- Toute construction, dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et/ou des eaux.

---

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Dans toute la zone

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière et les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérés sur les documents graphiques du règlement et dans les espaces boisés classés :

Sont autorisées les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que leur intégration paysagère soit parfaitement assurée.

Dans les « zone humides » protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérées au document graphique du règlement, sont uniquement autorisés :

- les installations nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière à condition qu'elles respectent l'équilibre du milieu et qu'elles ne comportent pas de sous-sol;

- l'aménagement des accès de nature perméable.

Dans les secteurs concernés par les zones de risques des ouvrages de transport de gaz ou d'hydrocarbures repérés au plan de servitudes : il appartient au porteur de projet de respecter strictement les avis émis par le concessionnaire des ouvrages en question dont il trouvera les coordonnées et recommandations en annexe au présent PLU.

Dispositions spécifiques aux abords des lignes à très haute tension Ciroliers-Gatinais 1 & 2 repérées au plan de servitude annexé au dossier du PLU sont autorisées :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 23 mai 2003 et du 28 février 2005 annexés en pièce 6.5 du dossier de PLU :

Toute construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Disposition spécifique le long des axes de ruissellement repérés sur le document « Risque Ruissellement – Axes d'écoulement des eaux » élaboré par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et présenté en annexe au présent règlement :

Les constructions devront être surélevées de 0,50m par rapport au niveau naturel du sol, ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux et les accès aux sous-sols devront être situés en aval de l'axe d'écoulement.

Dans les secteurs concernés par les zones de risques des ouvrages de transport de gaz ou d'hydrocarbures repérés au plan de servitudes :

Il appartient au porteur de projet de respecter strictement les avis émis par le concessionnaire des ouvrages en question dont il trouvera les coordonnées et recommandations en annexe au présent PLU.

Dans les secteurs concernés par les risques inondations repérés en annexe au présent règlement :

- Les dispositions du PPRI devront s'appliquer.

Dans les secteurs concernés par les zones humides et à risque de remontée de nappe repérés en annexe 6.13 et 6.14 :

- Les dispositions du SAGE et de la DRIEE devront s'appliquer.

#### **Dans le secteur Na :**

L'aménagement\* des constructions existantes à condition de respecter l'équilibre du milieu.

L'extension\* des constructions existantes à condition de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et de respecter l'équilibre du milieu.

Les annexes à la construction principale sous réserve qu'elles n'excèdent pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Dans le secteur NL :**

Sous condition de respecter l'équilibre du milieu et de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

L'aménagement\* et l'extension des constructions existantes à condition de respecter l'équilibre du milieu.

Les constructions et installations légères à usage de loisirs, de sport et culturel.

L'ensemble de ces constructions ne devra pas excéder :

- 200 m<sup>2</sup> pour le domaine d'Orgemont (hébergement de loisirs) ;
- 30 m<sup>2</sup> pour le terrain de tir à l'arc de l'Ardenay (abris pour le matériel de tir à l'arc exclusivement) ;
- 50 m<sup>2</sup> pour le parc de Montmirault (activités sportives, culturelles ou de loisirs)

#### **Dans le secteur Nx**

L'aménagement\* des constructions existantes à condition de respecter l'équilibre du milieu.

## **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Dans les secteurs Na et NL :**

Il n'est pas fixé de règle.

**Dans le secteur Nx :**

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

**ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute extension\* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

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

**ASSAINISSEMENT**

- Eaux usées :

Toute construction ou installation devra :

Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;

Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux pluviales :

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, et les prescriptions imposées par les périmètres de protection des captages ainsi que les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées, eaux pluviales ».

Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

**DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

**ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Article supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les extensions des constructions pourront s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- Soit en retrait de l'alignement des voies\* et emprises publiques d'une distance minimale de 10 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas l'une des règles ci-dessus, les extensions s'implanteront :

- soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

**Dans le secteur Nx**

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* des voies et emprises publiques avec un recul au moins égal à 20 mètres.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES •**

---

**Dans le secteur Na :**

Les extensions des constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives avec un retrait au moins égal à 5 mètres.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ces distances seront réduites de 0,50 mètre, si nécessaire.

Les constructions annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* s'implanteront :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit en retrait de 1 mètre minimum.

**Dans le secteur NL**

Il n'est pas fixé de règles.

**Dans le secteur Nx**

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 20 mètres.

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dans les secteurs Na et Nx**

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur NL

Il est demandé de respecter les conditions mentionnées à l'article 2

L'ensemble des constructions ne devra pas excéder 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour chaque zone NL (chaque STECAL mis en place au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dispositions spécifiques aux abords des lignes à très haute tension Ciroliers-Gatinais 1 & 2 repérées au plan de servitude annexé au dossier du PLU : Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

**Dans la zone N**

En dehors des secteurs Na et NL et Nx la hauteur maximale\* des constructions est fixée à 12 mètres.

**Dans les secteurs Na et NL**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Les bâtiments devront être construits sur un seul niveau.

**Dans le secteur Nx**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Pour l'aménagement\* des constructions existantes dépassant la hauteur maximale réglementée ci-dessus, la règle ci-dessus ne s'appliquera pas à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

**ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

**Pour toute la zone :**

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est demandé de se référer à la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français annexés au présent règlement :

- le guide d'intégration des nouvelles constructions
- l'étude des colorations du bâti sur le Parc Naturel Régional du Gâtinais français

**AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

La hauteur des clôtures sauf pour le secteur Nx n'excédera pas 1,20 mètres et comporteront une ouverture de 30 cm, mesurée du sol au bas de la clôture pour laisser la possibilité à la petite faune de circuler.

Elles seront constituées de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun).

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

En bordure des voies et des espaces publics, la hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

**Pour le secteur Nx :**

La hauteur des clôtures n'excédera pas 3 m. Un soin particulier sera apporté à leur insertion dans le paysage avoisinant.

**Pour le secteur NL**

L'intégration au milieu naturel des constructions autorisées sera particulièrement soignée. Pour les constructions situées à proximité d'une zone habitée un soin particulier sera pris pour limiter les nuisances, et en particulier les nuisances sonores.

---

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les aires de stationnement devront être en revêtement perméable.

---

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

En matière de plantation et de végétalisation les pétitionnaires sont invités à consulter le guide de la « Végétation en ville » joint en annexe au présent règlement.

**Dans toute la zone :**

Les plantations utilisées seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les haies ainsi que la végétation des milieux humides seront maintenues ou restaurées pour permettre aux différentes espèces animales et végétales de ces milieux de se déplacer et de se développer.

**Espaces boisés classés\* :**

Les espaces boisés classés\* figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

**Dans les secteurs Na et NL :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

**Dans le secteur Nx :**

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU :

- Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.





## **TITRE VI : LEXIQUE**

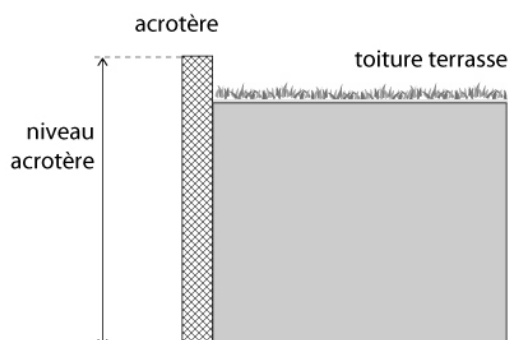
---



## DEFINITIONS

### ACROTERE

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon\*.



### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre une unité foncière et une voie ou emprise publique.

### ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités.

Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire et une affectation complémentaire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin,...).

Les constructions annexes ne communiquent pas avec la construction principale.

### AMÉNAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION

L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

### EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension est l'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment. Elle peut se faire par surélévation\* d'un bâtiment existant ou par agrandissement de la surface au sol.

### ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur.

### ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

### BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement\* dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

Seules les piscines privées découvertes et les annexes\* dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

### COMBLE

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

### CONSTRUCTION

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

### **DESTINATIONS DES LOCAUX**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

#### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes\* à l'habitation à condition que la surface de plancher destinée à l'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

#### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HEBERGEMENT HOTELIER**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

#### **CONSTRUCTION DESTINEE AUX BUREAUX**

Cette destination comprend les locaux et annexes\* dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement. Les professions libérales sont incluses dans cette catégorie.

#### **CONSTRUCTION DESTINEE AU COMMERCE**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes\* (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'ARTISANAT**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes\* où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'INDUSTRIE**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes\* où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral n°01022 révisant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise.

**CONSTRUCTION DESTINEE A LA FONCTION D'ENTREPOT**

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

**LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...)
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- Les équipements de superstructures :
  - . Crèches et haltes garderies ;
  - . Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
  - . Établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
  - . Établissements pénitentiaires ;
  - . Établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...),
  - . Établissements d'action sociale ;
  - . Résidences sociales ;
  - . Établissements culturels et salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
  - . Établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

**EGOUT DU TOIT**

L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

**EMPRISE AU SOL**

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

L'emprise au sol des constructions règlementée à l'article 9 concerne les constructions de toute nature, y compris les constructions annexes.

**EMPRISE PUBLIQUE**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

**FAITAGE**

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.

**HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIR**

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

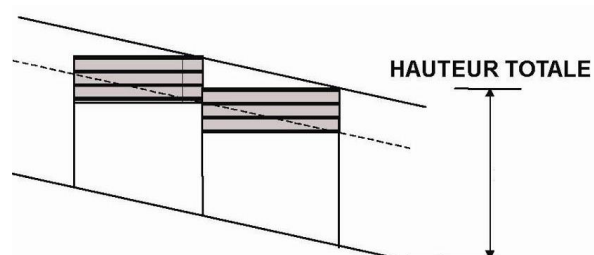
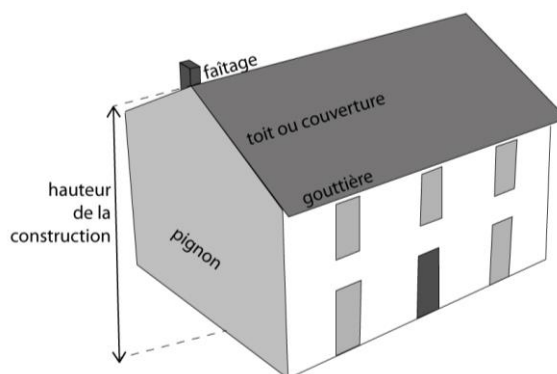
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel\*.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures-terrasse.

**INSTALLATIONS CLASSÉES ou INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

**JOUR DE SOUFFRANCE**

Un jour de souffrance est une ouverture haut placée et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

**LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

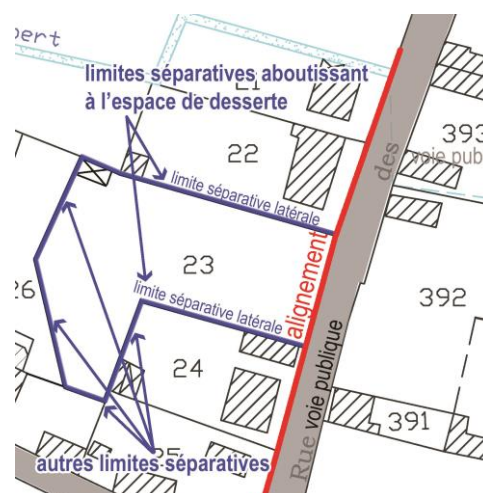
Il s'agit des limites de la propriété autres que celles situées en bordure des voies\* publiques ou privées\* (alignement\*).

Elles se composent :

- Des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).
- Des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.

**MANSART (COMBLE OU TOITURE À LA MANSART)**

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume de la toiture.



**MARGE DE REcul**

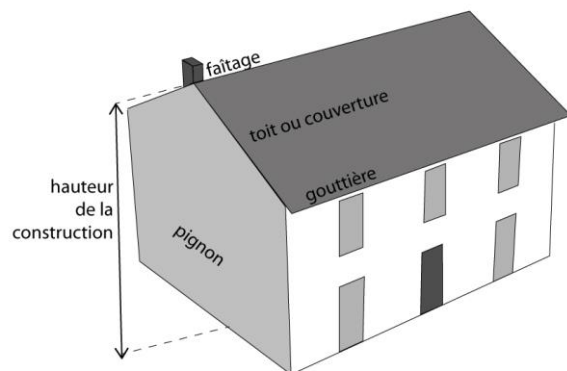
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives\*. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

**PAREMENT :**

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

**PIGNON ET MUR PIGNON :**

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.

**SURÉLEVATION**

La surélévation est une extension\* d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol\* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

**SURFACE DE PLANCHER**

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

- 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.

**UNITE FONCIERE**

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**SUPERFICIE DU TERRAIN**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière\*.

**TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

**VERANDA**

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ...

**VOIES**

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

**VUE**

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



## **TITRE VII : ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PROTEGER ET METTRE EN VALEUR**

---



## ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI À PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont les suivants :

| N° | Site                                                                | Localisation                                                                                               |
|----|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Château de Presles et son mur de clôture                            | Rue de la Ferme                                                                                            |
| 2  | Château de Villiers et son mur de clôture                           | 2 rue des deux Parcs                                                                                       |
| 3  | Château et chapelle d'Orgemont                                      | 6 rue Robert Canivet                                                                                       |
| 4  | Ferme                                                               | 13 rue Degommier                                                                                           |
| 5  | Ferme de la Chapelle                                                | Hameau de Boinveau                                                                                         |
| 6  | Ferme, moulin et pigeonnier de Tanqueux                             | Rue de Tanqueux                                                                                            |
| 7  | L'ancienne mairie-école                                             | 11 rue Degommier                                                                                           |
| 8  | Le lavoir communal                                                  | Avenue du Pont de Villiers                                                                                 |
| 9  | La glacière                                                         | Parc de Montmirault                                                                                        |
| 10 | La chapelle                                                         | Parc de Montmirault                                                                                        |
| 11 | Ancienne ferme Degommier (maison de retraite) et son mur de clôture | 12 Rue Degommier                                                                                           |
| 12 | Clôtures sur rue                                                    | 2 à 6 rue du Perret                                                                                        |
| 13 | Clôtures sur rue                                                    | 1, 3 et 5 rue du Perret                                                                                    |
| 14 | Clôtures sur rue                                                    | 1 et 1A (impairs), du 10 au 24 (pairs), du 19 au 23 (impairs), 28, 32, 39, 36, 38 et 50 rue de Longueville |
| 15 | Clôtures sur rue                                                    | Rue de Montaquoy                                                                                           |
| 16 | Clôtures sur rue                                                    | Du 2 au 4 (pairs) et du 12 au 18 (pairs) rue de l'Egalité                                                  |
| 17 | Clôtures sur rue                                                    | Du 1 au 9 (impairs) rue Michel Cadoret                                                                     |
| 19 | Clôtures sur rue                                                    | 6 et 8 rue René Damiot                                                                                     |
| 20 | Clôtures sur rue                                                    | 4 et 5 place de Selves                                                                                     |
| 21 | Clôtures sur rue                                                    | Du 1 au 13 (impairs) et du 2 au 8bis (pairs) rue Degommier                                                 |
| 22 | Clôtures sur rue                                                    | Rue Véron                                                                                                  |
| 23 | Bâtiments                                                           | 6, 8, du 3 au 17 (impairs), du 18 au 28 (pairs), du 23 au 27 (impairs) rue de Longueville                  |
| 24 | Les bâtiments donnant sur la place de Selve                         | 1, 2, 2bis, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 place de Selve                                                             |
| 25 | Les bâtiments visibles depuis l'espace public                       | Du 1 au 13 (impairs) et du 2 au 18 (pairs) rue de l'Egalité et                                             |
| 26 | Nouvelle mairie                                                     | 8 rue Degommier                                                                                            |
| 27 | Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul                                      | Place de Selve                                                                                             |
| 28 | Bâtiments                                                           | 10, 12 et 11ter rue René Damiot                                                                            |
| 29 | Bâtiments donnant sur la place Pigeolet                             | Place Pigeolet                                                                                             |
| 30 | Bâtiment donnant sur la rue                                         | 1, 9, 10, 11, 13, 17 et 19 rue de Montmirault                                                              |
| 31 | Mur du lycée professionnel donnant sur la RD191                     | Avenue Carnot                                                                                              |
| 32 | Mur de la résidence du Clos du Moulin donnant sur la RD191          | 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 Clos du Moulin                                                              |
| 33 | Lavoirs                                                             | Bas de la ruelle Saint-Pierre                                                                              |
| 34 | Lavoirs                                                             | Chemin rural N°6 à Montmirault                                                                             |
| 35 | Gloriette                                                           | Parc de la Mairie                                                                                          |

---

## TRAME URBAINE HISTORIQUE À PROTÉGER

---

Les trames urbaines historiques repérées aux documents graphiques du règlement, pièces n°5.2 du dossier de PLU, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

1. la trame urbaine historique du bourg de Cerny
2. La trame urbaine historique du hameau de Montmirault
3. La trame urbaine historique du hameau de Boinveau
4. La trame urbaine historique du hameau d'Orgemont
5. La trame urbaine historique du hameau du Pont de Villiers

---

## ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PROTÉGER

---

Les éléments du paysage repérés aux documents graphiques du règlement, pièces n°5.2 du dossier de PLU, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont les suivants :

- Le parc de la Mairie
- Parc de la maison de retraite au n°12 de la rue Degommier
- La partie arrière du jardin du n°4 de la rue Degommier
- Les espaces végétalisés du n°18 de la rue de Degommier
- La partie arrière du jardin de la parcelle située chemin de la fontaine Lacro
- Les espaces végétalisés entre la rue Michel Cadoret et la rue de Longueville
- La partie arrière du jardin du n° 21 T rue de Longueville
- La partie arrière du jardin du n°8 de la rue Michel Cadoret
- La partie arrière des jardins des n° 23T à 27 de la rue de l'Egalité
- La partie avant des jardins des n°14 à 34 du chemin des Marats
- Les espaces végétalisés et parking végétalisé de la résidence du Château de Cerny
- Le jardin du n° 8 de la rue de la Butte Ronde
- La partie arrière des jardins des n° 22 et 24 de la rue de Montmirault
- La partie arrière des jardins du n° 222A de la rue de Montmirault
- Une partie du jardin du n°1 de la rue de la Croix du Pont
- La partie arrière des jardins des n° 1 à n°25 de l'avenue d'Arpajon
- La partie arrière des jardins des n°10 à 36 de l'avenue d'Arpajon
- La partie arrière des jardins des n°43 B à 59 de l'avenue d'Arpajon
- Les zones humides du parc du château de Presles
- Les zones humides du parc du château de Villiers
- L'ancienne cressonnière de la ferme de Tanqueux, 1 rue de Tanqueux

- L'ancienne cressonnière le long de la RD 191
- Les parties arrières des jardins particuliers du cœur d'îlot bordé par les rues Damiot, Degommier et de l'Egalité
- Les parties arrières des jardins 8 et 10 rue Saint-Pierre et 1 a 3 rue Saint-Paul

---

## ARBRES REMARQUABLES À PROTEGER

---

Les arbres remarquables repérés aux documents graphiques du règlement, pièces n°5.2 du dossier de PLU, au titre de l'article L. 151-23° du code de l'urbanisme :

1. Le cèdre de la Ferme de la Chapelle, RD56
2. L'arbre de la méridienne verte, Parc de Montmirault
3. L'arbre de la méridienne verte, Pente de Bray



## **TITRE VIII : ANNEXES**

---





## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme sont les suivants :

| N° | Destination                                                                                                                    | Adresse postale                                | Parcelle(s) cadastrale(s)                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bénéficiaire   | Superficie indicative |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1  | Liaison douce de 2,5m le long du ru                                                                                            | Lieu-dit Prairie de Cerny                      | AN 46, 47, 53, 30, 104, 105, 102, 34, 28, 24                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ville de Cerny | 1616 m²               |
| 2  | Piste cyclable régularisation d'alignement sans démolition des clôtures                                                        | Rue de Tanqueux - Chemin de Presles à Orgemont | AN 24, 27, 119                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ville de Cerny | 155 m²                |
| 3  | Piste cyclable de 3m de large                                                                                                  | Rue de la Ferme                                | ZI 121                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ville de Cerny | 745 m²                |
| 4  | Réhabilitation de l'ancienne voie d'accès aux carrières                                                                        | Chemin du Fourneau                             | AH 157, 159, 161, 163, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, AE 224, 275, 285, 553, 554, 557, 560, 562, 563, 577, 579, 583, 584, 587, 589, 581, 591, 593, 596, 599, 600, 602, 604, 606, 609, 621, 612, 614, 616, 618, 624, 625, 627, 629, 631, 633, 635, 637, 639, 642, 645, 648, 651, 654, 657, 659, 660, 662, | Ville de Cerny | 2,3 ha                |
| 5  | Jonction Lycée - rue du Moulin à Vent 2,5m derrière le mur de clôture du lycée                                                 | RD191                                          | AL 490                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Etat           | 900 m²                |
| 6  | Jonction rue du Moulin à Vent - centre sportif<br>Liaison piétonne en régularisation d'alignement sans démolition des clôtures | RD191                                          | AL 1216, 1207, 1081, 1080, 1171, 1173, 1175, 1177, 1144, 262, 263, 989, 1026, 1035, 273, 520, 521, 522, 523, 725, 858, 1325, 1324, 1323, 1198, 1192, 688, 329                                                                                                                                                | Etat           | 1395 m²               |
| 7  | Agrandissement de l'école                                                                                                      | Rue René Damiot                                | AO 931                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ville de Cerny | 1215 m²               |

## PALETTE DES VÉGÉTAUX

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc. Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.

Le choix des végétaux doit notamment s'effectuer suivant :

- l'exposition,
- le type de sol (acidité, humidité),
- l'effet désiré (haie basse, brise-vent,...).

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

### Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

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

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* sont à proscrire car le nectar serait toxique pour les abeilles.

### Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies en limites séparatives

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre, selon les sols) :

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

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

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

|                                                     |                                                     |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Amélanchier ( <i>Amelanchier ovalis</i> )           | Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )     |
| Bourdaie ( <i>Frangula alnus</i> ) ✕                | Fusain d'Europe ( <i>Euonymus europaeus</i> ) ✕     |
| Camérisier à balais ( <i>Lonicera xylosteum</i> ) ✕ | Genêt ( <i>Cytisus scoparius</i> ) ✕                |
| Cassis ( <i>Ribes nigrum</i> )                      | Groseillier à maquereau ( <i>Ribes uva-crispa</i> ) |
| Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )              | Nerprun purgatif ( <i>Rhamnus catharticus</i> ) ✕   |

### Persistants et semi-persistants

|                                                                                                            |                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Buis ( <i>Buxus sempervirens</i> ) ✕                                                                       | Nerprun alaterne ( <i>Rhamnus alaternus</i> )                                                    |
| Charmille ( <i>Carpinus betulus</i> , essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver) | Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> , semi-persistant) ✕                                    |
| Houx ( <i>Ilex aquifolium</i> ) ✕, espèce de mi-ombre                                                      | Genévrier commun ( <i>Juniperus communis</i> ) - à utiliser en nombre limité dans une haie libre |

**Liste de plantes grimpantes**

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

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

**Liste d'arbres et arbustes de zones humides**

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)  
 Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)  
 Saule marsault (*Salix caprea*)  
 Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)

Saule blanc (*Salix alba*)  
 Saule cendré (*Salix cinerea*)  
 Tremble (*Populus tremula*)

**Liste de plantes de zones humides**

Acore (*Acorus gramineus*, *Acorus calamus*)  
 Baldingère (*Phalaris arundinacea*)  
 Iris (*Iris pseudacorus*)  
 Jonc (*Juncus effusus*, *J. ensifolius* ou *Scirpus lacustris*)  
 Laïche des rives (*Carex riparia*)  
 Lycople d'Europe (*Lycopus europaeus*)

Menthe aquatique (*Mentha aquatica*)  
 Populage des marais (*Caltha palustris*)  
 Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)  
 Roseau commun (*Phragmites communis*)  
 Sagittaire (*Sagittaria latifolia*)  
 Salicaire (*Lythrum salicaria*)

**Exemples de composition végétale**

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

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

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)  
 Châtaignier (*Castanea sativa*)  
 Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou *B. pendula*)  
 Merisier de sol acide (*Prunus avium*)

Aubépine (*Crataegus monogyna*)  
 Prunellier (*Prunus spinosa*)  
 Bourdaine (*Frangula alnus*)  
 Genêt (*Cytisus scoparius*)

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

Néflier (*Mespilus germanica*)  
 Noisetier (*Corylus avellana*)  
 Saule marsault (*Salix caprea*)  
 Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

Charmille (*Carpinus betulus*)  
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)  
 Viorne obier (*Viburnum opulus*)

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

Viorne lantane (*Viburnum lantana*)  
 Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)  
 Cornouiller mâle (*Cornus mas*)  
 Nerprun alaternus (*Rhamnus alaternus*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)  
 Prunellier (*Prunus spinosa*)  
 Lilas (*Syringa vulgaris*)  
 Merisier de sol calcaire (*Prunus avium*)

**Principes de composition**

Alterner les essences ci-dessus afin d'éviter les plantations monotones et monospécifiques : nombre à adapter suivant le linéaire concerné - plus le linéaire est important, plus on pourra utiliser d'essences différentes. Par exemple, pour un linéaire de 12 mètres, on pourra utiliser 3 à 4 espèces, en alternance ou groupées par trois.

Le registre des essences proposées est champêtre, il faudra donc éviter les feuillages panachés et les variétés trop sophistiquées.

Afin de limiter l'entretien, il est conseillé de mettre en place un paillage naturel (broyat de branches, paille) au pied des végétaux, pour limiter la repousse des mauvaises herbes et limiter l'évaporation. Soulignons que la conduite en haies libres pour les arbustes, avec des végétaux variés, nécessite moins d'entretien, favorise la biodiversité, renforce la résistance des plants (au contraire d'une haie monospécifique), et donne un caractère plus "naturel".

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du

jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

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

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

**Afin de procéder à la sélection des végétaux adaptés à votre projet, l'équipe du Parc du Gâtinais français et plus particulièrement le chargé de mission paysage, reste à votre disposition pour des conseils adaptés.**

### Le fleurissement durable

Pourquoi évoluer vers un fleurissement durable ?

La production de végétaux génère comme toute autre activité de nombreux impacts environnementaux via :

- des consommations d'eau et d'énergie (chauffage des serres) ;
- des utilisations de ressources naturelles non renouvelables comme la tourbe qui contribue à la disparition d'écosystèmes ;
- de la consommation de produits polluants : pesticides, engrais ;
- de la production de déchets ;
- du transports : substrats, végétaux, matériels ;
- du renouvellement des massifs à chaque saison ce qui augmente les nuisances, sans compter le coût de la main d'œuvre ;
- de l'utilisation de plantes exigeantes en intrants (eau, engrais...), difficiles à cultiver.

### Le choix des espèces à planter

Le choix des espèces est une étape cruciale puisqu'il va permettre de réaliser les objectifs esthétiques définis pour chaque zone. Une attention particulière sera apportée au respect des paramètres liés au développement correct des plantes et au **potentiel invasif de chaque variété**.

Il faut aussi prendre en compte la durée de fleurissement, pour la période hivernale l'utilisation de plantes à feuillage persistant, d'arbustes à floraison ou fructification hivernales à bois colorés rendent les massifs plus vivants en hiver. Associer toutes les formes végétales (de la strate herbacée à la strate arborée) pour garder une diversité. Jouer sur les associations : arbustes à fleurs, vivaces, bisannuelles vivaces, bulbes... Varier les volumes.

On aura donc intérêt à s'inspirer des formes traditionnelles de fleurissement du Gâtinais : plantations de vivaces, bulbes, grimpantes et arbustes en pied de murs et le long des maisons, ce qui permet de faire une transition entre espace privé et espace public. Les types de végétaux utilisés s'inspireront des végétaux traditionnellement utilisés, en évitant notamment les feuillages panachés et les variétés à connotation trop horticoles.

### Plantes déconseillées car banalisantes

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

Bambou  
 Berberis  
 Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)  
 Eléagnus à feuillage panaché  
 Eucalyptus (*Eucalyptus*)  
 Faux Cyprès (*Chamaecyparis*)

Houx / Ilex (*sauf Ilex aquifolium*)  
 Laurier palme ou cerise (*Prunus laurocerasus*)  
 Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)  
 Thuya (*Thuja*)  
 Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)

### Plantes proscrites car invasives

Ces plantes sont proscrites car elles ont tendance à se propager facilement (alors qu'elles ne sont pas originaires de la région), aux dépens d'espèces locales, et diminuent ainsi la biodiversité. Certaines espèces comme la Renouée du Japon, le Buddleja ou le Raisin d'Amérique, présentent un caractère éminemment invasif et bouleversent l'écosystème ; elles posent de réels problèmes sur le territoire du Parc du Gâtinais français aujourd'hui.

La liste qui suit est donnée à titre indicatif et ne recense que les plantes reconnues invasives. Les espèces potentiellement invasives ne sont pas mentionnées. De plus, l'exhaustivité est relative car de nombreuses variétés sont créées chaque année.

Les plantes fortement invasives sur le territoire du Parc du Gâtinais français sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive

**Ailante ou Faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)**

Araujia (*Araujia sericifera*)

**Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)**

Aristolochie toujours verte (*Aristolochia sempervirens*)

Aucuba (*Aucuba japonica*)

Bambous (*Phyllostachis*)

Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*)

**Cerisier tardif (*Prunus serotina*)**

**Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)**

Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)

**Erbable negundo (*Acer negundo*)**

Faux indigo (*Amorpha fruticosa*)

Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*)

Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*)

Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)

Genêt strié (*Cytisus striatus*)

Hakea (*Hakea sericea*)

**Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)**

**Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)**

Mahonia (*Mahonia aquifolium*)

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

Mûrier blanc (*Morus alba*)

Oponce monacantha (*Opuntia monacantha*)

Pittosporum du Japon (*Pittosporum tobira*)

Pyraecantha coccinea (*Pyraecantha coccinea*)

**Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)**

**Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)**

Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)

**Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)**

Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)

Vigne-vierge (*Parthenocissus quinquefolia*, *P. inserta*)

Yucca (*Yucca filamentosa*)

Aquatique

**Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*)**

**Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)**

**Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)**

**Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)**

Jacinthe d'eau (*Eichornia crassipes*)

Jonc grêle (*Juncus tenuis*)

**Jussie (*Ludwigia grandiflora* et *L. peploides*)**

Luzerne arborescente (*Medicago arborea*)

**Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)**

Papyrus (*Cyperus eragrostis* et *C. difformis*)

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

Vivace, herbacée

Alysson blanc (*Berteroa incana*)

Amarante réfléchie (*Amaranthus retroflexus*)

**Ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)**

Ambrosie tenuifolia (*Ambrosia tenuifolia*)

Andryale à feuilles entières (*Andryala integrifolia*)

Armoise annuelle (*Artemisia annua*)

Armoise des Frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*)

Asperge à feuille de myrte (*Elodea asparagoides*)

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

Atriplex sagittata (*Atriplex sagittata*)

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

**Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)**

**Bident (*Bidens frondosa* et *B. connata*)**

Bourreau des arbres (*Periploca graeca*)

Brome purgatif (*Bromus catharticus*)

Bunias d'Orient (*Bunias orientalis*)

Canne à sucre (*Saccharum spontaneum*)

Carpobrotus / Doigts de Sorcière (*Carpobrotus*

*acinaciformis* et *C. edulis*)

Cenchrus douteux (*Cenchrus incertus*)

Chou de Tournefort (*Brassica tournefortii*)

Claytonia perfoliata (*Claytonia perfoliata*)

Consoude hérissée ou rude (*Symphytum asperum*)

Cotula (*Cotula coronopifolia*)

Crepis bursifolia (*Crepis bursifolia*)

Dichanthelium acuminatum (*Dichanthelium acuminatum*)

Egeria (*Egeria densa*)

Epazote ou Fausse Ambrosie (*Chenopodium ambrosioides*)

Epilobe cilié (*Epilobium ciliatum*)

Epinard de Nouvelle-Zélande (*Tetragonia tetragonioides*)

Euphorbe à feuilles tachées (*Euphorbia maculata*)

Faux cotonnier (*Gomphocarpus fruticosus*)

Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia*)

Fraisier d'Inde (*Duchesnea indica*)

Freesia (*Freesia corymbosa*)

Galinsoga (*Galinsoga parviflora*, *G. quadriradiata*)

Gazania (*Gazania rigens*)

Hélianthe laetiflorus (*Helianthus x laetiflorus*)

Herbe aux écouvillons (*Pennisetum villosum*)

Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*)

Lindernia dubia (*Lindernia dubia*)

Lyciet commun (*Lycium barbarum*)

Mélicot blanc (*Melilotus albus*)

Misère (*Tradescantia fluminensis*)

Muguet des pampas (*Salpichroa origanifolia*)

Nothoscordum borbonicum (*Nothoscordum borbonicum*)

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

Oseille à oreillettes (*Rumex thyrsiflorus*)

Oxalide droit (*Oxalis fontana*)

Oxalis des Bermudes (*Oxalis pes-caprae*)

Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)

**Orpin bâtard (*Sedum spirium*)**

**Paspale (*Paspalum dilatatum*, *P. distichum*)**

Patience à crêtes (*Rumex crispatus*)

**Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)**

**Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* ou *Polygonum cuspidatum*)**

Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)

Renouée hybride (*Reynoutria x bohemica*)

Rumex cuneifolius (*Rumex cuneifolius*)

Sélaginelle de Krauss (*Selaginella kraussiana*)

Senecio (*Senecio angulatus*, *S. deltoideus*)

**Sénéçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)**

Setaria parviflora (*Setaria parviflora*)

**Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)**

**Solidage glabre (*Solidago gigantea*)**

Spartine anglaise (*Spartina anglica*)

Sporobole (*Sporobolus indicus*, *S. neglectus*, *S. vaginiflorus*)

Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium*)

Sicyos anguleux (*Sicyos angulata*)

Solanum chenopodioides (*Solanum chenopodioides*)

**Topinambour (*Helianthus tuberosus*)**

Vergerette (*Conyza bonariensis*, *C. canadensis*, *C. floribunda*, *C. sumatrensis* et *Erigeron annuus*)

Véronique de Perse (*Veronica persica*)

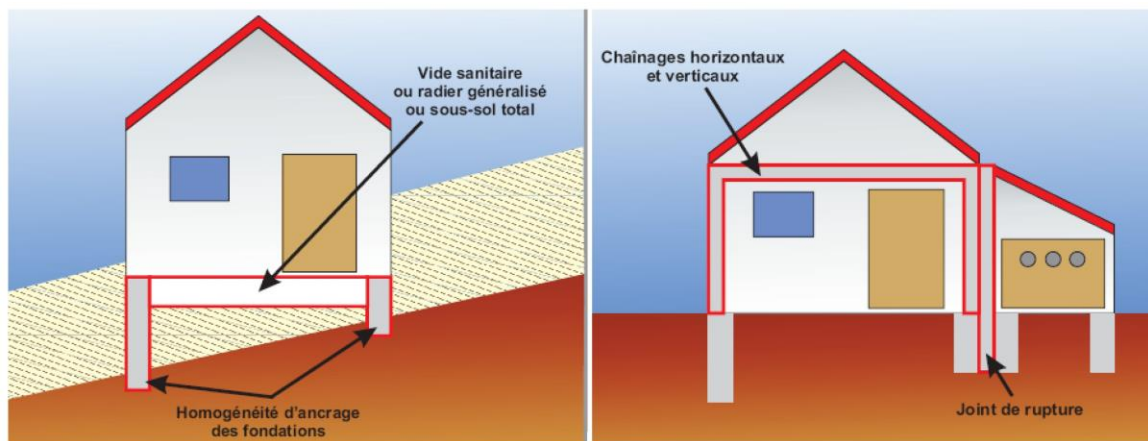
Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)

Xanthium strumarium (*Xanthium strumarium*)

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français



## PRINCIPALES MESURES PREVENTIVES PRECONISEES POUR CONSTRUIRE SUR UN SOL SUJET AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



### Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

### Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

### Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

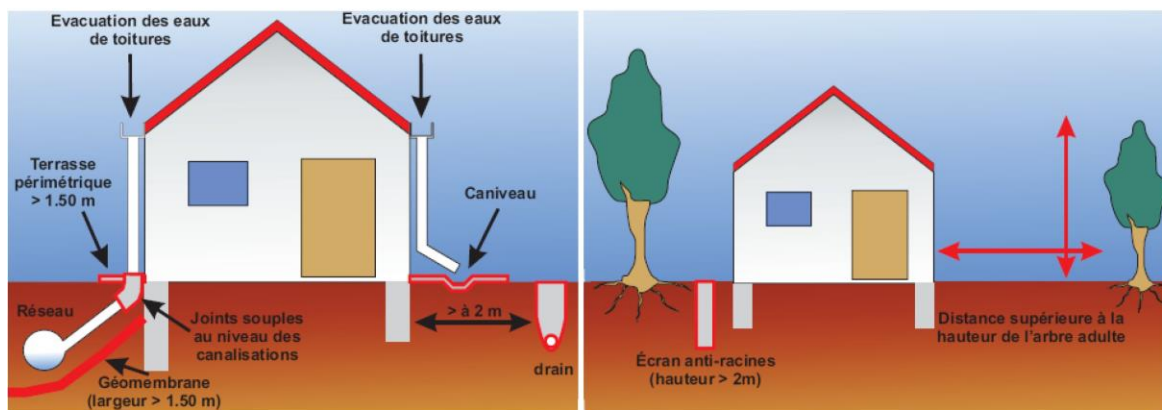
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux ( poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

### Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

### Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



## GUIDES DES CLOTURES

Le tableau ci-dessous indique des exemples de clôtures autorisées ou interdites.

|                                                      | Autorisé                                                                                                                                |                                                                                                                                     |                                                                                                                                          | Interdit                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mur plein                                            | <br>Mur aspect pierres apparentes                      | <br>Mur aspect pierres intégrées                   | <br>Mur plein non monotone avec éléments               | <br>Mur monotone ou plaque de béton                           |
| Muret ( $\approx 1/3$ ) et clôture ( $\approx 2/3$ ) | <br>Muret libre surélevé d'une grille ou d'un grillage | <br>Muret libre surélevé d'un barreaudage vertical | <br>Muret libre surélevé d'un barreaudage horizontal   | <br>Muret surélevé d'une canisse ou d'un revêtement plastique |
| Clôture légère                                       | <br>Grillage souple ou rigide                         | <br>Clôture légère ajourée à barreaudage vertical | <br>Clôture légère ajourée à barreaudage à croisillon | <br>Canisse ou haie artificielle                             |
| Haie et végétaux                                     | <br>Haie vive                                        | <br>Haie vive doublant un grillage               | <br>Rien                                             | <br>Haie monospécifique de thuyas                           |

---

**GUIDE D'INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS, ÉTUDE  
DES COLORATIONS DU BATI SUR LE PARC NATUREL REGIONAL DU  
GATINAIS FRANÇAIS ET GUIDE DE LA VEGETATION EN VILLE DE LA  
RNSA**

---