A U V E R S

S A I N T G E O R G E S

ESSONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - REGLEMENT

Mairie d'AUVERS SAINT GEORGES
Place du général Leclerc
91580 Auvers Saint Georges
Tél 01 60 80 34 01
Fax 01 60 80 58 85

Urbanisme Paysage Architecture
AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint Georges 75009 PARIS
tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial 4

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 4

Article 3 - Division du territoire en zones 5

Article 4 - Adaptations mineures 6

Article 5 - servitudes d'urbanisme 6

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres aux zones Ua, Ub et Uc 8

Chapitre II - Dispositions propres à la zone Ud 21

Chapitre III - Dispositions propres à la zone Ue 26

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A 34

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions propres aux zones Na et Ntvb 42

Chapitre II - Dispositions propres aux zones Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh et Ni 48

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AUVERS SAINT GEORGES située dans le département de l'ESSONNE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et 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 annexe n°6.C du présent P.L.U..

3 - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment:

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- 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 - la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

5 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France approuvé le 26 avril 1994 qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1. du Code de l'Urbanisme.

6 - la loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville).

7 – la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.

8 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998

9 – la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000

10 – la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

11 – les lois relatives à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003.

12 – la loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003.

13 – la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.

14 – la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009

15 - la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009

16 – la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle II.

17 – la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n°4 du dossier.

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

- **la zone Ua** référée au plan par l'indice Ua,
- **la zone Ub** référée au plan par l'indice Ub,
- **la zone Uc** référée au plan par l'indice Uc,
- **la zone Ud** référée au plan par l'indice Ud,
- **la zone Ue** référée au plan par l'indice Ue,

3 – Le territoire de la commune d'Auvers Saint Georges n'est couvert par aucune zone à urbaniser (AU)

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont:

- **la zone Aa** référée au plan par l'indice Aa,
- **la zone Ab** référée au plan par l'indice Ab,
- **la zone Atvb** référée au plan par l'indice Atvb,

4 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- **la zone Na** référée au plan par l'indice Na,
- **la zone Ntvb** référée au plan par l'indice Ntvb,
- **la zone Nb** référée au plan par l'indice Nb,
- **la zone Nc** référée au plan par l'indice Nc,
- **la zone Nd** référée au plan par l'indice Nd,
- **la zone Ne** référée au plan par l'indice Ne,
- **la zone Nf** référée au plan par l'indice Nf,
- **la zone Ng** référée au plan par l'indice Ng,
- **la zone Nh** référée au plan par l'indice Nh,
- **la zone Ni** référée au plan par l'indice Ni,

5 - Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 – Desserte et accès
Article 4 - Desserte par les réseaux
Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 - Emprise au sol des constructions
Article 10 - Hauteur maximale des constructions
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 - Stationnement
Article 13 - Espaces libres et plantations
Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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 L.123-1-9 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – SERVITUDES D'URBANISME

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U.. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- des espaces boisés classés,
- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- de localiser des secteurs délimités dans lesquels un pourcentage de logements peut être affecté à des logements locatifs.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Ua, Ub et Uc

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone U est divisée en cinq zones :

La zone Ua correspond au noyau villageois et aux constructions anciennes du hameau de Saint Fiacre.
L'orientation d'aménagement n°3.1. « Le clos Saint Georges » complète le règlement de la zone Ua pour la partie concernée.

La zone Ub correspond aux extensions urbaines de la deuxième moitié du XX^{éme} siècle du village et du hameau de Saint Fiacre.
Elle possède deux **secteurs Ub1** situés à l'ouest de la rue Fontaine et de la sente des Dames et impasse de la Roche à Vigné, tous deux sont inclus dans le site classé. Afin de conserver un tissu urbain aéré seules les extensions des constructions existantes sont admises et l'implantation sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies n'est pas autorisée.

La zone Uc correspond à des secteurs de maisons individuelles de faible densité en périphérie du village (rue Guette Lièvre) et au sud-ouest du territoire communal route de Morigny.

Les zones Ua, Ub et Uc font l'objet du chapitre I du présent règlement.

La zone Ud correspond au Moulin de Vaux, les aménagements et/ou les changements d'affectation doivent être réalisés dans les volumes bâtis existants.

La zone Ud fait l'objet du chapitre II du présent règlement.

La zone Ue recouvre le parc d'activités situé en entrée de commune en venant d'Etréchy qu'il convient de pérenniser.

La zone Ue fait l'objet du chapitre III du présent règlement.

Les zones Ua, Ub et Uc correspondent au village, aux hameaux et à leurs extensions regroupant principalement des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs (mairie, église,…) et d'artisanat et de commerces.
Elles participent à la mixité fonctionnelle qu'il convient de favoriser, mettant en relation de proximité les services et l'habitat.

Pour la partie la plus ancienne de l'urbanisation, elle présente un paysage urbain caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures, des implantations sur les limites séparatives et pour certaines parties un parcellaire de petite taille et une emprise importante (le noyau villageois). Ce paysage urbain spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver.
Pour les parties récentes, les constructions sont en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voir de grande taille et l'emprise est faible.
Les possibilités d'extension et d'édification de constructions annexes doivent être conservées.

La mixité sociale pourra être mise en œuvre par la construction de logements de petite taille susceptibles d'accueillir des jeunes couples, des jeunes décohabitant, des familles monoparentales, des personnes âgées vivant seules ou en couple.

RAPPELS

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

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

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

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

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

REGLEMENT

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme d'Auvers Saint Georges pour les zones Ua, Ub et Uc **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

Cas particulier : dans les terrains concernés par les périmètres de protection du forage/captage d'eau n°257-5-46 :

A l'intérieur des périmètres de protection immédiate sont interdites toutes activités autres que celles nécessitées par l'exploitation de l'ouvrage.

A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée sont interdites les activités suivantes :

L'ouverture, l'exploitation de carrières et excavations à ciel ouvert ou souterraines, les cimetières, les décharges, les campings, les dépôts de fumier et matières fermentescibles, les fosses à purin, le déversement ou dépôt de matières usées ou dangereuses, les effluents radioactifs, l'épandage des eaux usées, l'épandage des lisiers, les fosses septiques et dispositifs épurateurs, le stockage souterrain de gaz, le stockage d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, le stockage souterrain de liquides inflammables, le déversement d'huiles et lubrifiants, le déversement de matières de vidanges, les puisards, les puits et forages, les porcheries, le stockage en souterrain de produits chimiques à destination industrielle, le rejets d'eaux usées domestiques, les rejets d'eaux usées collectives.

- Sont interdit également :

. L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines,
. L'installation d'établissements classés,
. L'emploi de désherbants, pesticides, fongicides, produits organochlorés, organoazotés et organophosphorés dont la biodégradabilité est intérieure à 90%,
. Les fouilles à plus de deux mètres de profondeur,
. L'emploi de sel de déneigement.

- De plus, l'emploi d'engrais y sera pratiqué autant que possible de façon rationnelle en évitant l'apport de doses massives. On évitera également de laisser les sols à nu en période hivernale.

A l'intérieur des périmètres de protection éloignée sont réglementées et soumises à l'avis d'un l'hydrogéologue agréé, les activités interdites à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative :
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

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

Dans le secteur Ub1 :
- L'extension non renouvelable plus d'une fois des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., pour les destinations autorisées dans la zone Ub, dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gène ou un risque pour la circulation sera interdit.

Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement n°3.1 Le clos Saint Georges la desserte et les accès des constructions seront créés en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

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

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement n°3.1 Le clos Saint Georges les eaux pluviales seront gérées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement.

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

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4.2, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

Le long des voies bordées par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique :

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 30 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la SHOB du bâtiment concerné, peuvent être implantées au-delà.

Dans le secteur Ua :

Cas général :

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement, toutefois ces constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement, à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.

Cas particuliers :

- Le long des lignes légendées « linéaire d'implantation à l'alignement » localisées aux documents graphiques N°4:
- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière.

Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement n°3.1 Le clos Saint Georges l'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement.

Dans le secteur Ub :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Uc :

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles définies ci-après comme suite ; la distance d'implantation d'un bâtiment ne se calcule plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de la cour commune.

Dans le secteur Ua :

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

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives. Excepté les piscines couvertes ou non dont l'implantation doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la construction est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle est supérieure à 15 m, les constructions peuvent être implantées en retrait des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, dans le cas contraire.

Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement n°3.1 Le clos Saint Georges l'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement.

Dans le secteur Ub :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives. Excepté les piscines couvertes ou non dont l'implantation doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 4 mètres, dans le cas contraire.

Dans le secteur Ub1 :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives. Excepté les piscines couvertes ou non dont l'implantation doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 4 mètres, dans le cas contraire.

Dans le secteur Uc :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
Le retrait sera au moins égal à :
- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 4 mètres, dans le cas contraire.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles pour les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Dans le secteur Ua :

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement n°3.1 Le clos Saint Georges l'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement.

Dans les secteurs Ub et Uc :

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour :
Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans le secteur Ua :

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

Dans le secteur Ub :

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

Dans le secteur Ub1 :

L'extension non renouvelable plus d'une fois des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans le secteur Uc :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Dans le secteur Ua :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Dans les secteurs Ub et Uc:

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli ou par de l'ardoise.
Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique…) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe
- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les clôtures

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

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les couleurs

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

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

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

Dans le secteur Ua :

Construction à destination d'habitat
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec au moins 1 place de stationnement par logement. Le nombre de places maximum obligatoire est de 4 places par logement.
Pour les logements locatifs aidés par l'Etat 1 seule place est demandée.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce ou de bureaux
Aucune place de stationnement n'est exigée.

Dans les secteurs Ub et Uc:

Construction à destination d'habitat
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec au moins 1 place de stationnement par logement. Le nombre de places maximum obligatoire est de 4 places par logement.
Pour les logements locatifs aidés par l'Etat 1 seule place est demandée.

Construction à destination d'artisanat
Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

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

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et engazonnés.

Espaces boisés classés :

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

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE Ua, Ub, Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur Ua :

Dans le secteur Ua situé dans le village : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.70.
Dans le secteur Ua situé à Saint Fiacre : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50.

Dans le secteur Ub :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.20.

Dans le secteur Uc :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.10.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour l'aménagement des constructions existantes, il ne sera pas fait application du COS à condition que le volume de la ou des construction(s) ne soit pas modifié.

En cas de division de terrain :
En application des dispositions de l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ud

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone Ud correspond au Moulin de Vaux, les aménagements et/ou les changements d'affectation doivent être réalisés dans les volumes bâtis existants.

RAPPELS

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

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

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

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

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

REGLEMENT

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Ud2.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussement de sol.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

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

Sont autorisés sous condition :

- Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., les destinations suivantes sont autorisées :

- aménagements liés au tourisme, aux loisirs, à l'éducation, à la santé qu'ils soient équipements privés ou publics,
- aménagements à usage commercial ou artisanal.
- aménagement à usage d'habitation si celle-ci est étroitement liées au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE Ud 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

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

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

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

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Ud 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle, le règlement de la zone Ud n'autorisant ni construction nouvelle, ni extension.

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

Il n'est pas fixé de règle, le règlement de la zone Ud n'autorisant ni construction nouvelle, ni extension.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du

code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

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

ARTICLE Ud 12 - STATIONNEMENT

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

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

ARTICLE Ud 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et enherbés.

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ue

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone Ue recouvre le parc d'activités situé en entrée de commune en venant d'Etréchy qu'il convient de pérenniser.

RAPPELS

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

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

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

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

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

REGLEMENT

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Ue2.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.

Cas particulier : dans les terrains concernés par les périmètres de protection du forage/captage d'eau n°257-5-46 :

A l'intérieur des périmètres de protection immédiate sont interdites toutes activités autres que celles nécessitées par l'exploitation de l'ouvrage.

A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée sont interdites les activités suivantes :

L'ouverture, l'exploitation de carrières et excavations à ciel ouvert ou souterraines, les cimetières, les décharges, les campings, les dépôts de fumier et matières fermentescibles, les fosses à purin, le déversement ou dépôt de matières usées ou dangereuses, les effluents radioactifs, l'épandage des eaux usées, l'épandage des lisiers, les fosses septiques et dispositifs épurateurs, le stockage souterrain de gaz, le stockage d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, le stockage souterrain de liquides inflammables, le déversement d'huiles et lubrifiants, le déversement de matières de vidanges, les puisards, les puits et forages, les porcheries, le stockage en souterrain de produits chimiques à destination industrielle, le rejets d'eaux usées domestiques, les rejets d'eaux usées collectives.

- Sont interdit également :

. L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines,
. L'installation d'établissements classés,
. L'emploi de désherbants, pesticides, fongicides, produits organochlorés, organoazotés et organophosphorés dont la biodégradabilité est intérieure à 90%,
. Les fouilles à plus de deux mètres de profondeur,
. L'emploi de sel de déneigement.

- De plus, l'emploi d'engrais y sera pratiqué autant que possible de façon rationnelle en évitant l'apport de doses massives. On évitera également de laisser les sols à nu en période hivernale.

A l'intérieur des périmètres de protection éloignée sont réglementées et soumises à l'avis d'un l'hydrogéologue agréé, les activités interdites à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée.

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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes 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 autorisées dans la zone.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

ARTICLE Ue 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

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

Les accès aux établissements seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

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

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur / débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions, dépôts et aires de stockage doivent être réalisées à 8 mètres au moins de l'alignement.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

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

Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.
Les constructions seront admises en mitoyenneté en fond de parcelle et sur une limite séparative latérale. Elles seront édifiées en recul d'au moins 5 mètres dans tous les autres cas.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres.

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

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

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

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les clôtures

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

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

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Dans l'ensemble de la zone :

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

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Construction à destination d'artisanat, industrielle :
Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination d'entrepôt :
Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

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

Construction à destination d'hébergement hôtelier :
1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipements, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitat
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec au moins 1 place de stationnement par logement. Le nombre de places maximum obligatoire est de 4 places par logement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

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

Obligation de planter :

50% des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.
Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m2 de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.

Pour l'aménagement des constructions existantes, il ne sera pas fait application du COS à condition que le volume de la ou des construction(s) ne soit pas modifié.

En cas de division de terrain :
En application des dispositions de l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle englobe une grande partie du territoire communal correspondant au plateau situé au sud et les espaces ouverts situés entre le village, ses hameaux et le pied des coteaux boisés.
Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

Cette zone est divisée en trois secteurs ;

- le secteur Aa, correspondant aux espaces ouverts, dans lequel les constructions sont admises sous condition,
- le secteur Ab, correspondant à l'étendue du plateau agricole, vierge de toute construction, dans lequel les constructions sont interdites.
- le secteur Atvb, correspondant à des continuités écologiques qui s'intègrent dans la trame verte et bleue (tvb), certaines étant, sur Auvers Saint Georges, d'intérêt national. Les constructions de toute nature sont interdites dans ce secteur. Les clôtures nécessaires sont règlementées.

Dans le secteur Aa, seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions.

Cette zone est concernée par :
- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.

RAPPELS

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

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

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

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

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

REGLEMENT

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

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

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

Cas particulier : dans les terrains concernés par les périmètres de protection du forage/captage d'eau n°257-5-46 :

A l'intérieur des périmètres de protection immédiate sont interdites toutes activités autres que celles nécessitées par l'exploitation de l'ouvrage.

A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée sont interdites les activités suivantes :

L'ouverture, l'exploitation de carrières et excavations à ciel ouvert ou souterraines, les cimetières, les décharges, les campings, les dépôts de fumier et matières fermentescibles, les fosses à purin, le déversement ou dépôt de matières usées ou dangereuses, les effluents radioactifs, l'épandage des eaux usées, l'épandage des lisiers, les fosses septiques et dispositifs épurateurs, le stockage souterrain de gaz, le stockage d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, le stockage souterrain de liquides inflammables, le déversement d'huiles et lubrifiants, le déversement de matières de vidanges, les puisards, les puits et forages, les porcheries, le stockage en souterrain de produits chimiques à destination industrielle, le rejets d'eaux usées domestiques, les rejets d'eaux usées collectives.

- Sont interdit également :

. L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines,
. L'installation d'établissements classés,

. L'emploi de désherbants, pesticides, fongicides, produits organochlorés, organoazotés et organophosphorés dont la biodégradabilité est intérieure à 90%,
. Les fouilles à plus de deux mètres de profondeur,
. L'emploi de sel de déneigement.

- De plus, l'emploi d'engrais y sera pratiqué autant que possible de façon rationnelle en évitant l'apport de doses massives. On évitera également de laisser les sols à nu en période hivernale.

A l'intérieur des périmètres de protection éloignée sont réglementées et soumises à l'avis d'un l'hydrogéologue agréé, les activités interdites à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée.

Dans les secteurs Ab et Atvb :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

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

Sont autorisés sous condition dans le secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que l'exploitation agricole corresponde à une unité économique d'une surface supérieure ou égale à la demi surface minimale d'installation (SMI) définie en Essonne sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural.
Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole (par exemple : gardiennage) et à condition qu'elles se situent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation et qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci.

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et que cette implantation ne puisse se faire dans une autre zone.

ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 1 mètre.

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

Dans le cas d'une construction agricole liée au siège d'exploitation, les nouveaux bâtiments doivent être implantés obligatoirement en continuité de ceux existants pour former un ensemble homogène.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

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

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Espaces boisés classés :

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

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Na et Ntvb

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

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

Ces zones sont concernées par :
- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite,

La zone Na est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Ce sont principalement les coteaux boisés et les bords de la Juine.

L'orientation d'aménagement n°3.1. « Le clos Saint Georges » complète le règlement de la zone Na pour la partie concernée.

La zone Ntvb est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation, elle correspond à des continuités écologiques et à des espaces de vie pour la faune qui s'intègrent dans la trame verte et bleue (tvb), certaines continuités écologiques sur Auvers Saint Georges sont d'intérêt national. Les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone. Les clôtures nécessaires sont règlementées.

RAPPELS

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

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

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

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

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

REGLEMENT

ARTICLE Na et Ntvb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Sont interdits :

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

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article Na 2.

- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

Cas particulier : dans les terrains concernés par les périmètres de protection du forage/captage d'eau n°257-5-46 :

A l'intérieur des périmètres de protection immédiate sont interdites toutes activités autres que celles nécessitées par l'exploitation de l'ouvrage.

A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée sont interdites les activités suivantes :

L'ouverture, l'exploitation de carrières et excavations à ciel ouvert ou souterraines, les cimetières, les décharges, les campings, les dépôts de fumier et matières fermentescibles, les fosses à purin, le déversement ou dépôt de matières usées ou dangereuses, les effluents radioactifs, l'épandage des eaux usées, l'épandage des lisiers, les fosses septiques et dispositifs épurateurs, le stockage souterrain de gaz, le stockage d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, le stockage souterrain de liquides inflammables, le déversement d'huiles et lubrifiants, le déversement de matières de vidanges, les puisards, les puits et forages, les porcheries, le stockage en souterrain de produits chimiques à destination industrielle, le rejets d'eaux usées domestiques, les rejets d'eaux usées collectives.

- Sont interdit également :

. L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines,

. L'installation d'établissements classés,
. L'emploi de désherbants, pesticides, fongicides, produits organochlorés, organoazotés et organophosphorés dont la biodégradabilité est intérieure à 90%,
. Les fouilles à plus de deux mètres de profondeur,
. L'emploi de sel de déneigement.

- De plus, l'emploi d'engrais y sera pratiqué autant que possible de façon rationnelle en évitant l'apport de doses massives. On évitera également de laisser les sols à nu en période hivernale.

A l'intérieur des périmètres de protection éloignée sont réglementées et soumises à l'avis d'un l'hydrogéologue agréé, les activités interdites à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée.

ARTICLE Na et Ntvb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

Dans la zone Na :
• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.
• Les constructions et installations nécessaires :
- à la gestion forestière,

Dans la zone Ntvb :
• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux[1].

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

• Les constructions et installations nécessaires :
- à la gestion forestière,
- à la préservation et à la mise en valeur de la réserve naturelle,
- au fonctionnement du captage d'eau.

ARTICLE Na et Ntvb 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

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

[1] Le milieu est un espace où vit et se développe un être vivant, le milieu contient toutes les ressources nécessaires au développement de cet être vivant.

ARTICLE Na et Ntvb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

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

Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

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

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

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement n°3.1 Le clos Saint Georges les eaux pluviales seront gérées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement.

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

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Na et Ntvb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na et Ntvb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE Na et Ntvb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na et Ntvb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na et Ntvb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na et Ntvb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

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

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4.2, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.

ARTICLE Na et Ntvb 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Na et Ntvb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Espaces boisés classés :

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

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE Na et Ntvb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

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

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme

Ces zones sont concernées pour certaines par :
- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite,

La zone Nb correspond à un espace naturel situé au cœur de l'îlot délimité par la rue du cimetière, rue Guette lièvre, rue Brément et chemin des communs, rue des Bosquets et occupé par des jardins au nord et cultivé au sud.
L'orientation d'aménagement n°3.2. « L'îlot Guette Lièvre » complète le règlement de la zone Nb pour la partie concernée.

La zone Nc correspond aux équipements sportifs communaux, des constructions à destination de sports ou de loisirs y sont prévues avec une faible densité.

La zone Nd correspond aux constructions existantes à usage d'activités situées route de Villeneuve qu'il convient de maintenir. Afin d'assurer la pérennité des entreprises les extensions modérées sont autorisées.

La zone Ne correspond à un ensemble de constructions situé au lieu dit « Le Bois Moret », abritant un centre équestre, une clinique équine, un restaurant, un gîte rural et des logements individuels. C'est un pôle d'activités liées au tourisme et aux loisirs susceptible de se développer, toutefois au regard de sa desserte et de la proximité des bois, sa densification doit être contenue.

La zone Nf correspond aux habitations isolées, il convient de permettre des extensions, afin si besoin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie. La zone Nf possède un **secteur Nf1** situé au cœur du village au lieu-dit La Prévoté. Il s'agit de permettre des constructions annexes détachées dans la limite de l'emprise autorisée.

La zone Ng correspond au hameau de Chanteloup dont la vocation agricole perdure mais qui accueille aussi des habitations. De nouvelles habitations et des gîtes ruraux ou autres activités liées au tourisme sont envisageables pour permettre une reconversion des bâtiments agricoles dont la configuration se prête à ce changement d'affectation.

La zone Nh correspond aux communs du château de Gravelle dont l'aménagement à usage d'habitation et/ou d'activités commerciales ou artisanales est envisageable dans les volumes bâtis existants. Toutefois la superficie affectée à l'habitat est limitée à 30% de la superficie existante.

La zone Ni correspond aux ruines du château de Gravelle dont il convient d'autoriser la reconstruction sous réserve de respecter les principales caractéristiques architecturales de ce bâtiment.

RAPPELS

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

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

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

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

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

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

REGLEMENT

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Sont interdits :

• Les constructions à destination industrielle.

• Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 2.
• Les constructions à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 2.
• Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 2.
• Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 2.
• Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 2.
• Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 2.
• Les constructions à destination d'entrepôts à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 2.
• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 2.

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• Le stationnement des caravanes isolées.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

• Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 2.

• Les dépôts de matériaux ou de déchets.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.

• Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 2.

Cas particulier : dans les terrains concernés par les périmètres de protection du forage/captage d'eau n°257-5-46 :

A l'intérieur des périmètres de protection immédiate sont interdites toutes activités autres que celles nécessitées par l'exploitation de l'ouvrage.

A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée sont interdites les activités suivantes :

L'ouverture, l'exploitation de carrières et excavations à ciel ouvert ou souterraines, les cimetières, les décharges, les campings, les dépôts de fumier et matières fermentescibles, les fosses à purin, le déversement ou dépôt de matières usées ou dangereuses, les effluents radioactifs, l'épandage des eaux usées, l'épandage des lisiers, les fosses septiques et dispositifs épurateurs, le stockage souterrain de gaz, le stockage d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, le stockage souterrain de liquides inflammables, le déversement d'huiles et lubrifiants, le déversement de matières de vidanges, les puisards, les puits et forages, les porcheries, le stockage en souterrain de produits chimiques à destination industrielle, le rejets d'eaux usées domestiques, les rejets d'eaux usées collectives.

- Sont interdit également :

. L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines,
. L'installation d'établissements classés,
. L'emploi de désherbants, pesticides, fongicides, produits organochlorés, organoazotés et organophosphorés dont la biodégradabilité est intérieure à 90%,
. Les fouilles à plus de deux mètres de profondeur,
. L'emploi de sel de déneigement.

- De plus, l'emploi d'engrais y sera pratiqué autant que possible de façon rationnelle en évitant l'apport de doses massives. On évitera également de laisser les sols à nu en période hivernale.

A l'intérieur des périmètres de protection éloignée sont réglementées et soumises à l'avis d'un l'hydrogéologue agréé, les activités interdites à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée.

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

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

Dans le secteur Nb :

- Les installations, aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.
- Les abris de jardins.

Dans le secteur Nc :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux sports et aux loisirs à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

Dans le secteur Nd :

• L'extension non renouvelable plus d'une fois des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination artisanale, de bureaux ou d'entrepôt dans la limite de 20% de l'emprise existante et à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
Les constructions devront s'étendre dans la direction opposée au massif boisé.
• Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ne :

• Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
• L'extension non renouvelable plus d'une fois des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.
• L'extension non renouvelable plus d'une fois des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination artisanale, agricole, de commerce, d'hébergement hôtelier dans la limite de 20% de l'emprise existante et à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

Dans le secteur Nf :

• L'extension non renouvelable plus d'une fois des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.
Dans le secteur Nf1 :
• L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation et les constructions annexes non contigües aux constructions existantes dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière non renouvelable plus d'une fois.

Dans le secteur Ng :

• Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
• L'extension non renouvelable plus d'une fois des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.
• Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants, excepté les hangars, à la date d'approbation du présent P.L.U., et à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les destinations suivantes sont autorisées :
- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- L'artisanat.
• Les hangars existants à la date d'approbation du PLU peuvent être aménagés seulement pour un usage d'annexe, sous réserve que ce soit dans le volume existant.

Dans le secteur Nh :

• Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., et à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les destinations suivantes sont autorisées :
- L'habitation dans la limite de 30% de la SHON (surface hors œuvre nette) existante, régulièrement édifiées, à la date d'approbation du PLU.
- L'artisanat.

Dans le secteur Ni :

La reconstruction du bâtiment à destination d'habitation sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et à conditions :

- que les besoins en infrastructure et en réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, ainsi que les besoins en équipements de superstructure communaux,
- que le ou les dispositifs d'assainissement des eaux usées ne portent pas atteinte à l'environnement compte tenu de la nature du sol et de la proximité de la rivière,
- que les stationnements nécessaires n'engendrent ni une imperméabilisation des sols et ni une augmentation du ruissellement.
- que les affouillements et exhaussements de sol, ne portent pas atteinte au libre écoulement des crues.

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

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

Dans le secteur Nb :

Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement n°3.1 Le clos Saint Georges la desserte et les accès seront créés en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des zones excepté dans le secteur Nd :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum de celui-ci.

Dans le secteur Nd :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres, excepté pour les abris de jardins.

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh et Ni :
Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Nb :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de la propriété.
Pour la partie concernée par l'orientation d'aménagement n°3.2 L'îlot Guette Lièvre, l'emprise au sol des constructions sera compatible avec les orientations particulières d'aménagement.

Dans le secteur Nc :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur Nd :
L'emprise au sol des extensions des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du P.L.U.

Dans le secteur Ne :
L'emprise au sol des extensions des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du P.L.U.
L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation est limitée à 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans le secteur Nf :
L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation est limitée à 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.
Dans le secteur Nf1 :
L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation et des constructions annexes non contigües aux constructions existantes est limitée à 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans le secteur Ng :
L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation est limitée à 30 m2 d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximale des annexes et des constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux est fixée à 4 mètres.

Dans le secteur Nb :

Pour la partie concernée par l'orientation d'aménagement n°3.2 L'îlot Guette Lièvre, la hauteur des abris de jardin sera compatible avec les orientations particulières d'aménagement.

Dans le secteur Nc :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur des constructions existantes dans le secteur Nc.

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les clôtures

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

Dans le secteur Nb :
Les clôtures sont constituées d'une haie composée d'essences locales ou de plantes grimpantes et/ou d'un grillage et/ou d'éléments en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement n°3.1 Le clos Saint Georges les clôtures seront créées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement.

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

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4.2, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Espaces boisés classés :

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

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Ni 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.