

SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE

SEINE-ET-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



5 – REGLEMENT

DOCUMENT APPROUVE
LE 10 SEPTEMBRE 2020

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA, UB, UC ET A LA ZONE UALM	4
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX.....	17
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR.....	24
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	26
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX	35
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.....	42
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A ET A SES ZONES AC, ET ALMTVB	44
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	53
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N ET A SES ZONES NE, NJ, NJLM, NTVB, NLM, ET NLMTVB.....	54
TITRE V – ANNEXES.....	63
NUANCIER.....	64
NUANCIER : CONSTRUCTIONS AGRICOLES.....	72
LES PLANTATIONS : LES ESSENCES LOCALES.....	73
LEXIQUE.....	77
ARTICLES DE DIVERS CODES	82

*Les références aux termes définis dans le lexique en annexe sont indiquées par le symbole **

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA, UB, UC ET A LA ZONE UAlm

Le P.L.U de Saint-Sauveur-sur-Ecole distingue quatre types de zones urbaines parmi lesquelles :

- La zone UA qui correspond aux parties construites des centres-villages traditionnels de Brinville, des Etreilles et de Saint-Sauveur et du pôle de centralité.
- La zone UAlm (lit majeur*) qui correspond aux parties construites à l'ouest de la rue d'Etreilles qui se trouvent dans l'espace du lit majeur de la rivière.
- La zone UB qui est une zone essentiellement urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble et de réalisations individuelles datant de la seconde moitié du XX^{ème} siècle.
- La zone UC qui correspond à l'emprise de la Résidence de Montgermont constituant une copropriété.

UA, UAIm, UB, UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS**UA, UAIm, UB, UC A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****UA, UAIm, UB, UC - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :**

- L'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Le commerce de gros,
- Le cinéma ; industrie,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

UA, UAIm, UB, UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de cinq véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussement de sol sauf s'ils contribuent à la réduction du risque inondation.

UA, UAIm, UB, UC - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**Rappel :**

A défaut d'étude locale les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe 1 et 2 repérées par la DRIEE ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Dans la zone UA : l'exploitation agricole et forestière, à condition que les constructions nécessaires à ces activités soient liées à une exploitation existante.

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances visuelles ou autres les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le caractère du voisinage et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

UA, UAlm, UB, UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UA, UAlm, UB, UC - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA, UAlm, UB, UC - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions

Dans les zones UA et UAlm :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder 50 % de l'unité foncière* comprise dans la zone UA ou UAlm

L'emprise au sol des annexes* à la construction non contiguës ne peut excéder 12 m².

Dans la zone UB :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder 40 % de l'unité foncière* comprise dans la zone UB.

L'emprise au sol des annexes* à la construction non contiguës ne peut excéder 12 m².

Dans la zone UC :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder 25 % de l'unité foncière* comprise dans la zone UC.

L'emprise au sol des annexes* à la construction non contiguës ne peut excéder 12 m².

UA, UAlm, UB, UC - B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.
- Pour les annexes* à la construction non contiguës, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones UA et UB :

- Le sol fini du rez-de-chaussée* est à une hauteur maximale de 0.30 mètre à compter du terrain naturel, pour les terrains en pente, cette hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 11.50 mètres.

Dans la zone UAlm :

- La cote altimétrique du premier plancher habitable doit être égale à la cote altimétrique moyenne de la voie de desserte située au droit de l'unité foncière sauf :
 - pour les annexes* contiguës : la cote altimétrique du plancher peut être égale à celle de la construction à laquelle est contiguë l'annexe*.
 - pour les annexes non contiguës : il n'est pas fixé de règle

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 11.50 mètres.

Dans la zone UC :

- Le sol fini du rez de chaussée* est à une hauteur maximale de 0.30 mètre à compter du terrain naturel, pour les terrains en pente, cette hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

UA, UAIm, UB, UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

Dans la zone UA :

- Les constructions existantes implantées à l'alignement* doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des piscines, doivent être implantées à l'alignement. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction à l'alignement sur l'unité foncière*.
- L'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (10/09/2020) implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.
- Les piscines doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

En outre, dans la zone UAIm :

Toutes les constructions doivent être implantées dans une bande de 35 mètres mesurés à partir de l'alignement de la rue d'Etelles et en dehors des éléments de paysage à protéger.

Dans la zone UB :

Il n'est pas fixé de règle, à l'exception des piscines.

Les piscines doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Dans la zone UC :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres à compter de la voie de desserte*.

UA, UAIm, UB, UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

Dans les zones UA et UAlm :

Les constructions nouvelles, à l'exception des piscines, doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives* aboutissant sur la voie de desserte*, excepté en cas d'extension* d'une construction existante déjà implantée sur une limite séparative* aboutissant à la voie de desserte.

Les piscines doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Dans les zones UB et UC :

Les constructions nouvelles, à l'exception des piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives* aboutissant sur la voie de desserte*.

Les piscines doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Dans les zones UA, UAlm UB et UC :

En cas de retrait par rapport à la limite séparative*, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres, si la façade comporte des baies*.
- 3 mètres, si la façade est aveugle*.

UA, UAlm, UB, UC - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Une distance d'au moins 5 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes*.

UA, UAlm, UB, UC - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UA, UAlm, UB, UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

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

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule rectangulaire et sans tuiles de rive (65 à 80/ m²) de ton vieilli, du zinc ou de l'ardoise.
- Pour les couvertures en tuile plate, les faitages* sont réalisés avec crêtes* et embarrures*.

- L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes*, soit par des châssis de toit*, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.
- Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :
 - d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) 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 ou extension* d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe*.
- Les toitures terrasses doivent être végétalisées.
- Les toitures des extensions* des constructions existantes et des annexes* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- Pour les constructions annexes* une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
- Dans le cas des constructions nouvelles, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent, s'ils sont visibles depuis l'espace public, être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Dans le cas des constructions existantes, les panneaux solaires peuvent être en saillie à condition d'être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect d'ensemble cohérent.
-
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les finitions des murs autorisées sont les suivantes :
 - enduits « à pierre vue ».
 - de pierre à parements sciés et chaînages.
 - enduits uniformément.
 - bois.

- Les enduits de chaux et de plâtre sont colorés dans la masse par des terres naturelles ocre rouge et/ou jaune ou par du sablon.
- Les murs des bâtiments annexes* et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie*).

B-2-1-3 – Divers éléments

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

B-2-1-4 – 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.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets* seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- Les ouvrages de fermeture dans les clôtures :
Les vantaux* doivent être constitués soit par des panneaux de bois, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

Dans les zones UA et UAlm :

Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie,
- d'un muret* en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage* vertical,
- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie dont la hauteur n'excédera pas 1m80 et devant comporter au niveau du sol un espace minimum de 15cm x 15cm tous les 5 mètres afin de permettre le passage de la petite faune.
- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage,
- d'un grillage seul
- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces
- ou d'éléments en bois naturel verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

Dans la zone UB :

Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie,
- d'un muret* en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage* vertical,
- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
- d'éléments en bois naturel verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- de lisses et poteaux en bois.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie dont la hauteur n'excédera pas 1m80 et devant comporter au niveau du sol un espace minimum de 15cm x 15cm tous les 5 mètres afin de permettre le passage de la petite faune.
- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage,
- d'un grillage seul
- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces
- ou d'éléments en bois naturel verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

Dans la zone UC :

Les clôtures sur la voie publique et sur les limites séparatives* seront constituées soit :

- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage,
- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces,
- d'éléments en bois naturel verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces,
- de lisses en béton blanc identiques à l'existant.

B-2-1-5 – Couleurs

(Voir annexes : Nuancier).

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

UA, UAI_m, UB, UC - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions isolées identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 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 modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes* et les menuiseries.

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

- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 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, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement* dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

UA, UAIm, UB, UC - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA, UAIm, UB, UC - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans les zones UA et UAIm :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée, dont au moins 80% de pleine terre.

Dans les zones UB et UC :

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée, dont au moins 80% de pleine terre.

UA, UAIm, UB, UC - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). (Voir annexes :Plantations : les essences locales)

UA, UAIm, UB, UC - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Pour les « espaces paysagers » et les « ensembles bâtis et paysagers » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 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 ou écologique de ces espaces.

UA, UAIm, UB, UC - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UA, UAIm, UB, UC - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans la zone UAIm :

Les clôtures bordant les cours d'eau devront être ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier

UA, UAIm, UB, UC - B-4/ STATIONNEMENT

UA, UAIm, UB, UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

UA, UAIm, UB, UC - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

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

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

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

Les articles R111-14-2 et R111-14-3, et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

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

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

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres

- dégagement : 6 x 2.30 mètres
soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

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

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Habitat collectif :

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

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

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

1 place pour huit à douze élèves

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-18, R.111-18-1, R.111-18-5, R.111-18-6, R.111-18-9, R.111-19-1, R.111-19-2 et R.111-19-7 de Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

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

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

Construction à destination d'habitation

Il sera créé une place de stationnement minimum par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher*.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

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

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

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il ne peut être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

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

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m² de surface de plancher, il doit être aménagé deux places de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

UA, UAI_m, UB, UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA, UAI, UB, UC – C-1/ DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA, UAI, UB, UC - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

UA, UAI, UB, UC - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

UA, UAI, UB, UC – C-2/ DESERTE PAR LES RESEAUX

UA, UAI, UB, UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement
C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement 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.

C-2-1-3 – Energie

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

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

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

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

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

Le P.L.U de Saint-Sauveur-sur-Ecole distingue cinq types de zones urbaines parmi lesquelles la zone UX, qui correspond à la zone artisanale à l'est du territoire.

UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

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

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

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'hébergement,
- Le cinéma,
- Centre de congrès et d'exposition.
- L'habitation, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.

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

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussement de sol
-

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

Le logement à condition qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et qu'il soit intégré dans le volume d'une construction destinée aux activités autorisées dans la zone. Un seul logement est autorisé par unité foncière*.

UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX - B-1-1 Règles maximales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.
- Le sol fini du rez-de-chaussée* est à une hauteur maximale de 0.30 mètre à compter du terrain naturel, pour les terrains en pente, cette hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

UX - B-1-2 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit à une distance minimum de 5 mètres.

UX - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative*, celui-ci sera au moins égal à 2.5 mètres.

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

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

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

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent, s'ils sont visibles depuis l'espace public, être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect d'ensemble cohérent.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

B-2-1-3 – Divers éléments

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

B-2-1-4 – 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.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets* seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- Les ouvrages de fermeture dans les clôtures :
Les vantaux* doivent être soit constitués par des panneaux de bois, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

Les clôtures sur la voie de desserte seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie,
- d'un muret* en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage* vertical.
- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
- d'éléments en bois naturel ou traité par des produits certifiés non toxiques pour l'environnement, verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

Les clôtures sur la rue de Perthes et sur les limites séparatives seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie,
- d'un muret* en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage* vertical.
- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- d'éléments en bois naturel ou traité par des produits certifiés non toxiques pour l'environnement. ` verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

B-2-1-5 – Couleurs

(Voir annexes : Nuancier).

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

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

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

Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée, dont au moins 80% de pleine terre.

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

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). (Voir annexes : Les plantations : les essences locales).

UX - B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UX - B-4/ STATIONNEMENT

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

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

UX - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

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

- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

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

L'article R111-14-3, et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

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

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

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

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

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

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

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

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-18-5, R.111-18-6, R.111-18-9, R.111-19-1, R.111-19-2 et R.111-19-7 de Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

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...).

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 55 m² de surface de plancher.

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

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

UX - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%. La valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**UX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UX - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès* se font à partir de la rue des Trois Saules uniquement.

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

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

UX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**UX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement****C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

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

C-2-1-2 – Assainissement

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

C-2-1-3 – Energie

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

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

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

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

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

Le P.L.U de Saint-Sauveur-sur-Ecole distingue cinq types de zones urbaines parmi lesquelles la zone UR qui correspond aux surfaces dédiées à l'autoroute A6 passant à l'ouest de la commune.

UR - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

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

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

Toutes les destinations et sous destinations non mentionnées à l'article A-1-3.

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

- Toutes les affectations des sols

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

Rappel :

A défaut d'étude locale les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe 1 et 2 repérées par la DRIEE ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide. Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Les constructions, installations et dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service autoroutier.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Le P.L.U de Saint-Sauveur-sur-Ecole distingue trois types de zones à urbaniser parmi lesquelles la zone AU, qui correspond au secteur dit « le Saule ». La zone AU est couverte par l'OAP n°1.

AU- A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

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

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

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce de gros,
- Le cinéma ; industrie,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

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

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de cinq véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussement de sol

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

Rappel :

A défaut d'étude locale les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe 1 et 2 repérées par la DRIEE ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances visuelles ou autres les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le caractère du voisinage et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

AU - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

AU - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone AU égal à 40%.

L'emprise au sol des annexes* à la construction non contiguës ne peut excéder 12 m².

AU - B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.
- Pour les annexes* à la construction non contiguës, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le sol fini du rez-de-chaussée* est à une hauteur maximale de 0.30 mètre à compter du terrain naturel, pour les terrains en pente, cette hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 11.50 mètres.

AU - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres, si la façade comporte des baies*.
- 3 mètres, si la façade est aveugle*.

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

- Une distance d'au moins 5 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes*.

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

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

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

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule rectangulaire et sans tuile de rive (65 à 80/ m²) de ton vieilli, du zinc ou de l'ardoise.
- Pour les couvertures en tuile plate, les façages* sont réalisés avec crêtes* et embarrures*.
- L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes*, soit par des châssis de toit*, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.
- Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :
 - d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) 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 ou extension* d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe*.
- Les toitures terrasses doivent être végétalisées.
- Les toitures des extensions* des constructions existantes et des annexes* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- Pour les constructions annexes* une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent, s'ils sont visibles depuis l'espace public, être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

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

-
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les finitions des murs autorisées sont les suivantes :
 - enduits « à pierre vue ».
 - de pierre à parements sciés et chaînages.
 - enduits uniformément.
 - bois.
 - Les enduits de chaux et de plâtre sont colorés dans la masse par des terres naturelles ocre rouge et/ou jaune ou par du sablon.
- Les murs des bâtiments annexes* et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie*).

B-2-1-3 – Divers éléments

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

B-2-1-4 – 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.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets* seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- Les ouvrages de fermeture dans les clôtures :

Les vantaux* doivent être constitués soit par des panneaux de bois, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surlimés ou non de grilles).

Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie,
- d'un muret* en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage* vertical,
- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
- d'éléments en bois naturel verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- de lisses et poteaux en bois.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées soit :

- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage,
- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces
- ou d'éléments en bois naturel verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

B-2-1-5 – Couleurs

(Voir annexes : Nuancier)

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

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

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

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée, dont au moins 80% de pleine terre.

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

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). (Voir annexes : Plantations)

AU - B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

AU- B-4/ STATIONNEMENT

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

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

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

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

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

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

Les articles R111-14-2 et R111-14-3, et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

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

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

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2.30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

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

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Habitat collectif :

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

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-18, R.111-18-1, R.111-18-5, R.111-18-6, R.111-18-9, R.111-19-1, R.111-19-2 et R.111-19-7 de Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

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

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

Construction à destination d'habitation

Il sera créé une place de stationnement minimum par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher*.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il ne peut être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

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

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m² de surface de plancher, il doit être aménagé deux places de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

AU - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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

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

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

AU – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement 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.

C-2-1-3 – Energie

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

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

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

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

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

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

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

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX

Le P.L.U de Saint-Sauveur-sur-Ecole distingue trois types de zones à urbaniser parmi lesquelles la zone AUX, qui correspond à l'extension de la zone artisanale à l'est du territoire. Elle est couverte par l'OAP n° 3 ainsi que par un Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité en application de l'article L.151-41 dans lequel toute construction nouvelle est interdite pour une durée de 5 ans.

AUX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

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

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

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le cinéma,
- Centre de congrès et d'exposition.

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, délimité au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme :

- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics
- L'industrie
- L'entrepôt
- Le bureau

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

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

AUX - A-1-3 Les affectations des sols suivantes sont autorisées sous condition :

Les exhaussement et affouillements des sols s'ils sont dédiés à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

AUX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

AUX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUX - B-1-1 Règles maximales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.
- Le sol fini du rez-de-chaussée* est à une hauteur maximale de 0.30 mètre à compter du terrain naturel, pour les terrains en pente, cette hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

AUX - B-1-2 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit à une distance minimum de 5 mètres.

AUX - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative*, celui-ci sera au moins égal à 2.5 mètres.

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

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

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

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent, s'ils sont visibles depuis l'espace public, être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect d'ensemble cohérent.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

B-2-1-3 – Divers éléments

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

B-2-1-4 – 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.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets* seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- Les ouvrages de fermeture dans les clôtures :
Les vantaux* doivent être soit constitués par des panneaux de bois, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

Les clôtures sur la voie de desserte seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie,
- d'un muret* en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage* vertical.
- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
- d'éléments en bois naturel ou traité par des produits certifiés non toxiques pour l'environnement. verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

Les clôtures sur la rue de Perthes et sur les limites séparatives seront constituées soit :

- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- d'éléments en bois naturel ou traité par des produits certifiés non toxiques pour l'environnement. verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

B-2-1-5 – Couleurs

(Voir annexes : Nuancier).

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

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

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

Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée, dont au moins 80% de pleine terre.

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

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). (Voir annexes : Les plantations : les essences locales).

AUX - B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

AUX - B-4/ STATIONNEMENT

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

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

AUX - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

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

- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

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

L'article R111-14-3, et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

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

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

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

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

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

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

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

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-18-5, R.111-18-6, R.111-18-9, R.111-19-1, R.111-19-2 et R.111-19-7 de Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

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...).

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 55 m² de surface de plancher.

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

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

AUX - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Le stationnement doit être mutualisé, l'obligation de réalisation de places de stationnement étant réduite de 20%. La valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

AUX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès* se feront par la rue de Perthes.

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

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

AUX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement 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.

C-2-1-3 – Energie

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

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

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

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

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

Le P.L.U de Saint-Sauveur-sur-Ecole comprend trois zones à urbaniser dont la zone 2AU située à l'ouest de Brinville , zone à urbaniser à long terme et dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision ultérieure du document d'urbanisme.

2AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

2AU - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2AU - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les constructions destinées à :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussement de sol

2AU - A-1-3 Les destinations, et sous destinations suivantes des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Sans objet

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A ET A SES ZONES Ac, et Almtvb

Le P.L.U de Saint-Sauveur-sur-Ecole distingue 5 types de zones agricoles :

- La zone A qui correspond aux terres cultivées sur le plateau à l'ouest de la commune
- La zone Ac dans laquelle les constructions à destination de l'activité agricole sont autorisées
- La zone Almtvb dans laquelle le ru des Fontaines et l'Ecole doivent pouvoir restaurer leur espace de mobilité et au sein de laquelle doivent être préservées les continuités écologiques

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

A - A-1/ DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite.

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

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- L'habitation, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3

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

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'installation de panneaux photovoltaïque au sol
- Les affouillements et exhaussement de sol sauf s'ils contribuent à la réduction du risque inondation.

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

Rappel :

A défaut d'étude locale les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe 1 et 2 repérées par la DRIEE ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide. Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, l'extension* des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes*, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU (10/ 09/ 2020, dans la limite :

- de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU (10/ 09/ 2020), non renouvelable par unité foncière.
- Les annexes* détachées à la construction principale* sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci et que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol* à 12 m².

En outre, dans la zone Ac sont autorisées à condition :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès. Un seul logement est admis par exploitation agricole.
- A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme : la nouvelle sous-destination possible est l'artisanat et le commerce de détail.

A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

A - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - B-1-1 Règle maximale d'emprise au sol des constructions

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

A - B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions à usage d'activité agricole ou forestière ne doit pas excéder 12 m.
- La hauteur de l'extension* d'une construction destinée à l'habitation peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes* à la construction principale* ne doit pas excéder 3 mètres.
- Le sol fini du rez-de-chaussée* est à une hauteur maximale de 0.30 mètres à compter du terrain naturel, pour les terrains en pente, cette hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage*, acrotère*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

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

Au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme, dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - Aux réseaux d'intérêt public.
- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 20 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Les annexes* à la construction principale* doivent être implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.

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

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

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

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions* des constructions existantes et des annexes* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

B-2-1-2 - Volumétrie

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

B-2-1-3 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect d'ensemble cohérent.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement*, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc.) pour composer et animer les volumes bâtis.
- Le bardage en bois naturel ou traité par des produits certifiés non toxiques pour l'environnement est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes* et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement, encadrement de baie*,...).

B-2-1-4 – Divers éléments

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

B-2-1-5 – Couleurs

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

B-2-1-6 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres. En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- Les ouvrages de fermeture dans les clôtures :
Les vantaux* doivent être soit constitués par des panneaux de bois, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage,

- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces,
- ou d'éléments en bois naturel ou traité par des produits certifiés non toxiques pour l'environnement verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

Dans la zone Almtvb :

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

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

- Pour les constructions isolées répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 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, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

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

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

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

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

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (*voir annexes : Les plantations : les essences locales*).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (*voir annexes : Les plantations : les essences locales*).
- **Espaces boisés classés** : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

A - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

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

Dans la zone Almtvb :

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

Les clôtures bordant les cours d'eau devront être ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier

A - B-4/ STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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

A - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

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

C-2-1-3 – Energie

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

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

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

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N ET A SES ZONES Ne, Nj, Njlm, Ntvb, Nlm, ET Nlmtvb

Le P.L.U de Saint-Sauveur-sur-Ecole distingue 5 types de zones naturelles et forestières :

- La zone N qui correspond au Bois des Fontaines et à l'emprise de la station d'épuration.
- La zone Ntvb dans laquelle doivent être préservées les continuités écologiques ; ce sont le Bois Seigneur et ses abords et une partie des Etreilles au sud.
- La zone Nlm (lit majeur) correspondant à une zone à l'intérieur de laquelle la rivière Ecole doit pouvoir restaurer son espace de mobilité. Elle comprend le Moulin de la Fosse.
- La zone Nlmtvb dans laquelle doivent être préservées les continuités écologiques, et dans laquelle l'Ecole doit pouvoir restaurer son espace de mobilité; elle correspond aux abords de l'Ecole dans le Bois Seigneur et à une partie des Etreilles au sud.
- La zone Nj correspondant aux espaces non bâtis utilisés en jardins des habitations, en cœur d'îlot ou en frange des espaces bâtis, et qui participent à la qualité du cadre de vie.
- La zone Njlm (lit majeur) correspondant à une zone à l'intérieur de laquelle la rivière Ecole doit pouvoir restaurer son espace de mobilité et dans laquelle les constructions nouvelles ne sont pas admises.
- La zone Ne correspondant aux espaces dédiés aux équipements sportifs au centre de la commune ;

N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

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

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite.

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

Dans les zones, N, Ne, Ntvb, Nlm, Nlmtvb et Nj :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation, y compris ses sous-destinations à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics excepté ceux qui sont autorisés sous condition à l'article A-1-3.

Dans la zone Njlm :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.
- Les affouillements et exhaussement de sol sauf s'ils contribuent à la réduction du risque inondation.

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

Rappel :

A défaut d'étude locale les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe 1 et 2 repérées par la DRIEE ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Dans la zone N :

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

Dans la zone Ne :

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les équipements sportifs.

Dans la zone Ntvb :

A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, l'extension* des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU (10/ 09/ 2020), non renouvelable par unité foncière*.

Les annexes* détachées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni au commerce et activités de service, ni aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à la construction principale* sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci et que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol* à 12 m².

Dans la zone Nlm :

- A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, le changement de destination à l'intérieur des constructions existantes vers :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - Les équipements sportifs.
- Les extensions* des constructions à destination d'habitation à condition que leur surface au sol soit de 20 m² maximum et que le niveau du rez-de-chaussée de l'extension soit à au même niveau que celui de la construction étendue ou à une altitude supérieure.

Dans la zone Nj :

Les extensions* des constructions existantes dans la zone Nj dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU (10/ 09/ 2020), non renouvelable par unité foncière*.

Les annexes* à condition :

- qu'elles ne soient pas affectées au stationnement,
- que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres
- et que leur emprise au sol* n'excède pas 12 m².

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

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

Dans les zones, N, Ne Ntvb, Nlm, Nlmtvb et Nj :

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - B-1-1 Règle maximale d'emprise au sol des constructions

Dans les zones N, Ntvb et Nj et Nlm :

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

N - B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions

Dans les zones N, Ntvb, Nlm et Nj :

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

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

Au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme, dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - Aux réseaux d'intérêt public.
- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 20 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau.
 - Les piscines doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

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

En cas de retrait par rapport à la limite séparative*, celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 20 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau.
- Les piscines doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

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

Dans la zone Ntvb :

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

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

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

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

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions* des constructions existantes et des annexes* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

B-2-1-2 - Volumétrie

Les volumes des constructions seront simples.

B-2-1-3 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect d'ensemble cohérent.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...). L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les finitions des murs autorisées sont les suivantes :
 - enduits « à pierre vue ».
 - de pierre à parements sciés et chaînages.
 - enduits uniformément.
 - bois.
 - Les enduits de chaux et de plâtre sont colorés dans la masse par des terres naturelles ocre rouge et/ou jaune ou par du sablon.
- Les murs des bâtiments annexes* et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.

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

B-2-1-4 – Divers éléments

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

B-2-1-5 – Couleurs

(Voir annexes : Nuancier).

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

B-2-1-6 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les ouvrages de fermeture dans les clôtures :
Les vantaux* doivent être soit constitués par des panneaux de bois, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).
- Les clôtures seront constituées :
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
 - d'éléments en bois naturel ou traité par des produits certifiés non toxiques pour l'environnement, verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

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

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

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

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

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

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

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

Espaces boisés classés :

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

Plantations :

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

N - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Pour les « espaces paysagers » et les « ensembles bâtis et paysagers » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 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 ou écologique de ces espaces.

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

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

Les clôtures bordant les cours d'eau devront être ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier

N - B-4/ STATIONNEMENT

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

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

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

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

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

N - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement****C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

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

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

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

C-2-1-3 – Energie

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

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

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

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

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

TITRE V – ANNEXES

NUANCIER

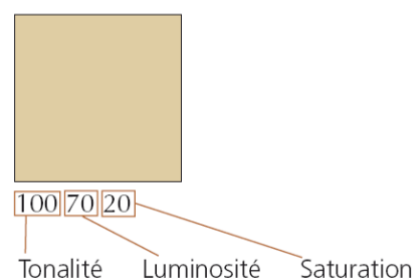
Pour connaître la référence de chaque couleur il convient de consulter l'« étude des colorations du bâti sur le Parc naturel régional du Gâtinais français » 2002, dont les planches qui suivent ont été extraites. Cette étude est disponible en mairie et sur le site internet du Parc naturel du Gâtinais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

Avant toute chose en matière de couleur, c'est par une réflexion sur l'ensemble des tons à mettre en œuvre que des choix peuvent s'opérer. Le choix d'une couleur ne peut s'envisager isolément. Il conviendra d'aborder la composition de l'ensemble coloré, la proportion des tons, la texture des matières, les harmonies, les accords chromatiques, les contrastes ou les camaïeux...

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures* (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures des portails et portillons seront choisies parmi celles qui sont retenues ci-après en établissant un accord coloré sur l'ensemble de la construction et de ses abords.

Sont utilisées les références du nuancier RAL étendu (RAL Design) pour présenter les différents tons. Ce choix de référence, fait pour des raisons pratiques (c'est la norme la plus reconnue aujourd'hui, elle est codée en fonction des tonalités - les 2 ou 3 premiers chiffres de la référence, la luminosité - les 2 chiffres suivants-, et la saturation - les 2 derniers chiffres), permettra de demander la couleur équivalente chez les fabricants de peintures et d'enduits. En outre, l'utilisation de ce nuancier permet de pallier en partie aux problèmes de reproduction de ce type de documents : dans tous les cas, la référence RAL chiffrée restera lisible.

Les références RAL Design



Cependant, la reproduction des documents reste un exercice très délicat (les couleurs se modifient notablement selon les techniques de reproduction utilisées...photocopies, impression...), et la qualité de cette reproduction reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

Enfin, les nuanciers-conseils ne sont pas exhaustifs. A partir des dominantes et de l'état d'esprit proposés, d'autres tons proches peuvent être utilisés.

Par exemple, peuvent également être utilisées les séries des RAL design dérivées des RAL classiques 7016 (gris anthracite) et 7022 (gris terre d'ombre).



LES ENDUITS



LES ENDUITS



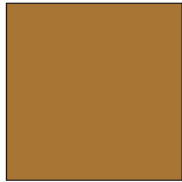
LES FENETRES, VOILETS ET PORTES



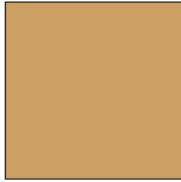
LES FENETRES, VOLETS ET PORTES



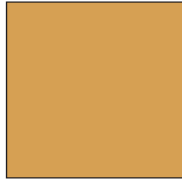
703020



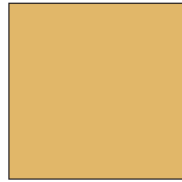
704030



606030



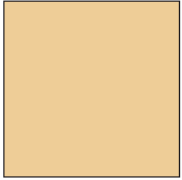
606040



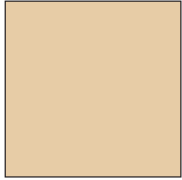
707040



859030



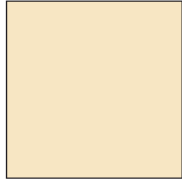
708030



608020



709020



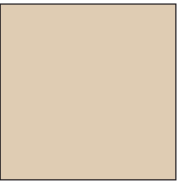
809020



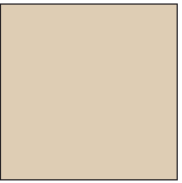
859030



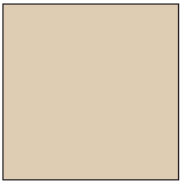
859020



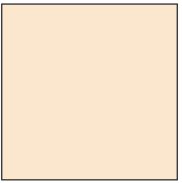
608010



708010



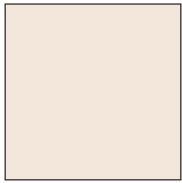
808010



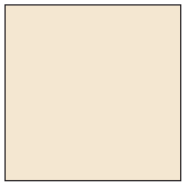
609015



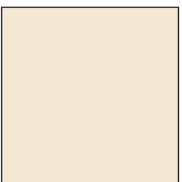
759020



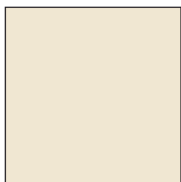
609005



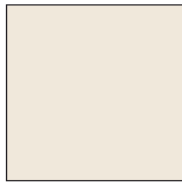
759010



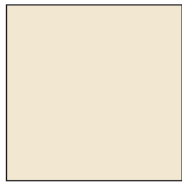
709010



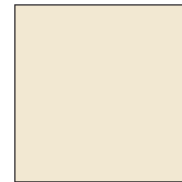
909010



809005



859010



809010

LES FENETRES, VOLETS ET PORTES



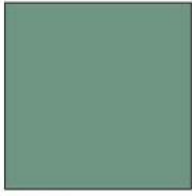
LES FENETRES, VOLETS ET PORTES



2003033



2004040



1805040



1806050



1808015



1809010



1903025



1905020



2006020



2204020



2405030



2108015



2402022



2702029



2703040



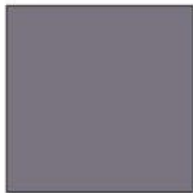
2504030



2503025



2405020



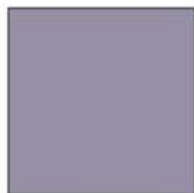
2604015



2704030



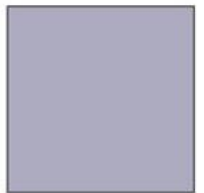
2605030



2606020

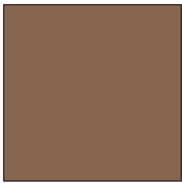


2506015



2507020

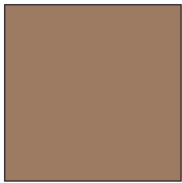
LES TOITURES



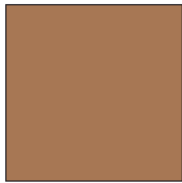
403010



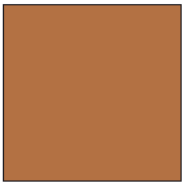
404005



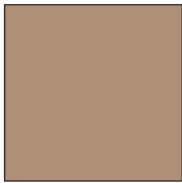
404010



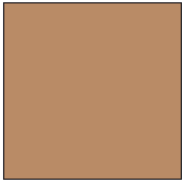
404020



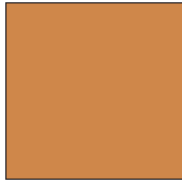
404030



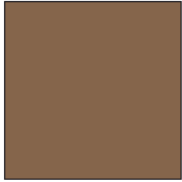
405010



405020



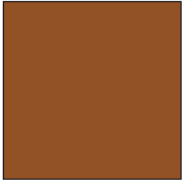
405040



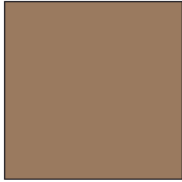
503010



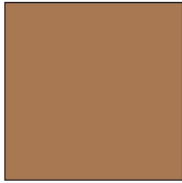
503020



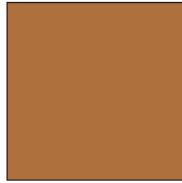
503030



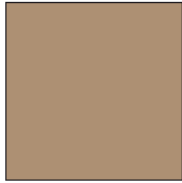
504010



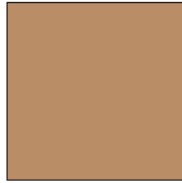
504020



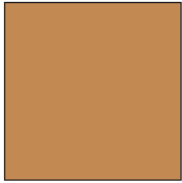
504030



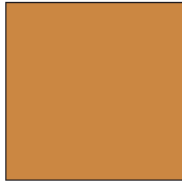
505010



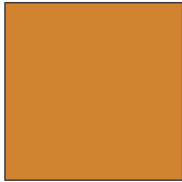
505020



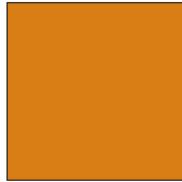
505030



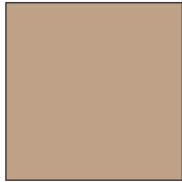
505040



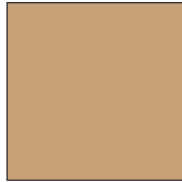
505050



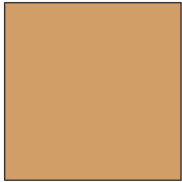
505060



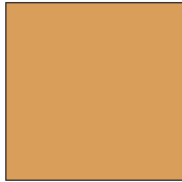
506010



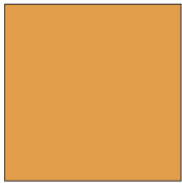
506020



506030



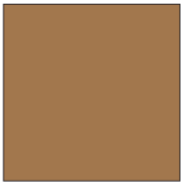
506040



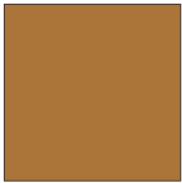
506050



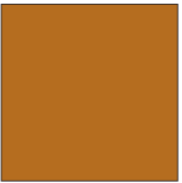
506070



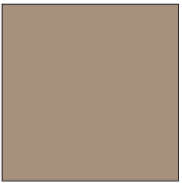
604020



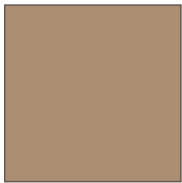
604030



604040



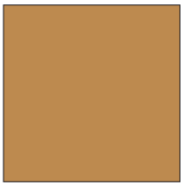
605005



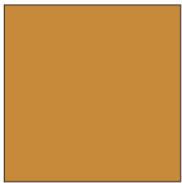
605010



605020



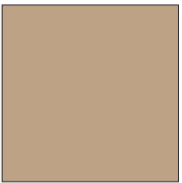
605030



605040



605070



606010

NUANCIER : CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Ce nuancier est extrait du guide à destination des élus et porteurs de projet « INTEGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS » Parc Naturel Régional du Gâtinais Français Edition 2010.

Outre pour le choix des couleurs, la consultation de ce guide est vivement recommandée pour l'étude d'un projet de construction, il est disponible en mairie et sur le site internet du PNRGF.

Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits.

Pour les bardages

Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

Pour les parties enduites

	Les clairs	Les gris colorés	Les foncés
référence couleurs			
référence nuancier*	609005	759010	
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre			
	9000	808020	809010
		608010	758020
	708010	608020	808010
	607010	607020	757020

Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

LES PLANTATIONS : LES ESSENCES LOCALES

Palette de végétaux (fournie à titre indicatif)

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc. Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.

Le choix des végétaux doit notamment s'effectuer suivant :

- l'exposition,
- le type de sol (acidité, humidité),
- l'effet désiré (haie basse, brise-vent,...).

⌘ Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i>)	Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Orme (<i>Ulmus resistans</i> - variété résistante à la graphiose)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Poirier (<i>Pyrus pyraeaster</i> ou <i>P. communis</i>)
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)
Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle
Erable plane (<i>Acer platanoïdes</i>)	
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	

N.B. Pour le tilleul, on évitera les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* dont le nectar serait toxique pour les abeilles.

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies en limites séparatives

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre, selon les sols) :

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Cognassier (<i>Cydonia vulgaris</i>)	Sureau (<i>Sambucus nigra</i>)
Eglantier ou Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)	Viorne lantane/Viorne manciennne (<i>Viburnum lantana</i>)⌘
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)⌘
Noisetier (<i>Corylus avellana</i> et <i>Corylus maxima</i>)	

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)⌘	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)⌘
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)⌘	Genêt (<i>Cytisus scoparius</i>)⌘
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>)
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)⌘

Persistants et semi persistants

Buis (*Buxus sempervirens*)⌘

Charmille (*Carpinus betulus*, essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)
 Houx (*Ilex aquifolium*)Ж, espèce de mi-ombre
 Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)

Troène commun (*Ligustrum vulgare*, semi-persistant)Ж
 Genévrier commun (*Juniperus communis*) - à utiliser en nombre limité dans une haie libre

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*, *L. henryi* -variété persistante-, *L. japonica* 'halliana' - variété persistante)Ж
 Clématite (*Clematis*)Ж
 Glycine (*Wisteria sinensis*)Ж
 Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)

Lierre commun (*Hedera helix*)Ж
 Rosiers grimpants
 Vignes (*Vitis vinifera*)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
 Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)

Saule blanc (*Salix alba*)
 Saule cendré (*Salix cinerea*)
 Tremble (*Populus tremula*)

Liste de végétaux aquatiques

Acore (*Acorus gramineus*, *Acorus calamus*)
 Baldingère (*Phalaris arundinacea*)
 Iris (*Iris pseudacorus*)
 Jonc (*Juncus effusus*, *J. ensifolius* ou *Scirpus lacustris*)
 Laïche des rives (*Carex riparia*)
 Lycophe d'Europe (*Lycopus europaeus*)

Menthe aquatique (*Mentha aquatica*)
 Populage des marais (*Caltha palustris*)
 Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)
 Roseau commun (*Phragmites communis*)
 Sagittaire (*Sagittaria latifolia*)
 Salicaire (*Lythrum salicaria*)

Exemples de composition végétale

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et à tendance séchante, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)
 Châtaignier (*Castanea sativa*)
 Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou *B. pendula*)
 Merisier de sol acide (*Prunus avium*)

Aubépine (*Crataegus monogyna*)
 Prunellier (*Prunus spinosa*)
 Bourdaine (*Frangula alnus*)
 Genêt (*Cytisus scoparius*)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Néflier (*Mespilus germanica*)
 Noisetier (*Corylus avellana*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

Charmille (*Carpinus betulus*)
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
 Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
 Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
 Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
 Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)
 Prunellier (*Prunus spinosa*)
 Lilas (*Syringa vulgaris*)
 Merisier de sol calcaire (*Prunus avium*)

Principes de composition

Alterner les essences ci-dessus afin d'éviter les plantations monotones et mono spécifiques : nombre à adapter suivant le linéaire concerné - plus le linéaire est important, plus on pourra utiliser d'essences différentes. Par exemple, pour 12 mètres linéaire, on pourra utiliser 3 à 4 espèces, en alternance ou groupées par trois.

Le registre des essences proposées est champêtre, il faudra donc éviter les feuillages panachés et les variétés trop sophistiquées.

Afin de limiter l'entretien, il est conseillé de mettre en place un paillage naturel (broyat de branches, paille) au pied des végétaux, pour limiter la repousse des mauvaises herbes et limiter l'évaporation. Soulignons que la conduite en haies libres pour les arbustes, avec des végétaux variés, nécessite moins d'entretien, favorise la biodiversité, renforce la résistance des plants (au contraire d'une haie mono spécifique), et donne un caractère plus "naturel".

Cette liste peut être complétée de quelques essences plus ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (<i>Abelia x grandiflora</i>)	Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)
Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>)	Osmanthe (<i>Osmanthus heterophyllus</i>)
Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)Ж	Potentille (<i>Potentilla fruticosa</i>)
Deutzia (<i>Deutzia</i>)	Seringat (<i>Philadelphus</i>)
Escallonia (<i>Escallonia</i>)	Spirée (<i>Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei</i>)
Groseillier à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)	Symphorine (<i>Symphoricarpos</i> <i>albus</i>)
Laurier-tin (<i>Viburnum tinus</i>)Ж	

Afin de procéder à la sélection des végétaux adaptés à votre projet, l'équipe du Parc naturel du Gâtinais français (et plus particulièrement le chargé de mission paysage) reste à votre disposition pour des conseils adaptés.

Plantes déconseillées car banalisantes

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies mono spécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou	Laurier du Portugal (<i>Prunus lusitanica</i>)
Cyprès de Leyland (<i>Cupressocyparis leylandii</i>)	Thuya (<i>Thuja</i>)
Eucalyptus (<i>Eucalyptus</i>)	Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)
Faux Cyprès (<i>Chamaecyparis</i>)	
Laurier palme ou cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>)	

Plantes proscrites car invasives

Ces plantes sont proscrites car elles ont tendance à se propager facilement (alors qu'elles ne sont pas originaires de la région), pour prendre la place d'espèces locales, et diminuent ainsi la biodiversité. Certaines espèces comme la Renouée du Japon ou le Raisin d'Amérique présentent un caractère éminemment invasif et bouleversent l'écosystème ; elles posent de réels problèmes sur le territoire du Parc du Gâtinais français aujourd'hui.

Les plantes déjà présentes et invasives sur le territoire du Parc naturel du Gâtinais français sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive

Ailante ou Faux-verniss du Japon (*Ailanthus altissima*)

Araujia (*Araujia sericifera*)

Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)

Aristolochie toujours verte (*Aristolochia sempervirens*)

Bambous (*Phyllostachis*)

Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*)

Cerisier tardif (*Prunus serotina*)

Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)

Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)

Erable negundo (*Acer negundo*)

Faux indigo (*Amorpha fruticosa*)

Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*)

Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*)

Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)

Genêt strié (*Cytisus striatus*)

Hakea (*Hakea sericea*)

Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)

Mimosa (*Acacia dealbata, A. longifolia, A. saligna et A. retinodes*)

Mûrier blanc (*Morus alba*)

Oponce monacanthé (*Opuntia monacantha*)

Pittosporum du Japon (*Pittosporum tobira*)

Pyracantha coccinea (*Pyracantha coccinea*)

Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)

Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)

Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)

Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)

Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)

Vigne-vierge (*Parthenocissus quinquefolia, P. inserta*)

Yucca (*Yucca filamentosa*)

Aquatique

Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*)

Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)

Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)

Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)Jacinthe d'eau (*Eichornia crassipes*)Jonc grêle (*Juncus tenuis*)**Jussie (*Ludwigia grandiflora* et *L. peploides*)**Luzerne arborescente (*Medicago arborea*)**Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)**Papyrus (*Cyperus eragrostis* et *C. difformis*)**Petite lentille d'eau (*Lemna minutii* et *L. turionifera*)**Vivace, herbacéeAlysson blanc (*Berteroa incana*)Amarante réfléchie (*Amaranthus retroflexus*)**Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)**Ambroisie tenuifolia (*Ambrosia tenuifolia*)Andryale à feuilles entières (*Andryala integrifolia*)Armoise annuelle (*Artemisia annua*)Armoise des Frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*)Asperge à feuille de myrte (*Elide asparagoides*)**Asters américains (*Aster lanceolatus*, *A. novi-belgii*, *A. squamatus*,*****A. x salignus*)**Atriplex sagittata (*Atriplex sagittata*)**Balsamines / Impatiens (*Impatiens glandulifera*, *I. parviflora*, *I.******balfouri*, *I. capensis*)****Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)****Bident (*Bidens frondosa* et *B. connata*)**Bourreau des arbres (*Periploca graeca*)Brome purgatif (*Bromus catharticus*)Bunias d'Orient (*Bunias orientalis*)Canne à sucre (*Saccharum spontaneum*)Carpobrotus / Doigts de Sorcière (*Carpobrotus acinaciformis* et *C. edulis*)Cenchrus douteux (*Cenchrus incertus*)Chou de Tournefort (*Brassica tournefortii*)Claytonia perfoliata (*Claytonia perfoliata*)Consoude hérissée ou rude (*Symphytum asperum*)Cotula (*Cotula coronopifolia*)Crepis bursifolia (*Crepis bursifolia*)Dichantheium acuminatum (*Dichantheium acuminatum*)Egeria (*Egeria densa*)Epazote ou Fausse Ambroisie (*Chenopodium ambrosioides*)Epilobe cilié (*Epilobium ciliatum*)Epinard de Nouvelle-Zélande (*Tetragonia tetragonioides*)Euphorbe à feuilles tachées (*Euphorbia maculata*)Faux cotonnier (*Gomphocarpus fruticosus*)Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia*)Fraisier d'Inde (*Duchesnea indica*)Freesia (*Freesia corymbosa*)Galinsoga (*Galinsoga parviflora*, *G. quadriradiata*)Gazania (*Gazania rigens*)Hélianthe laetiflorus (*Helianthus x laetiflorus*)Herbe aux écouvillons (*Pennisetum villosum*)Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*)Lindernia dubia (*Lindernia dubia*)Lyciet commun (*Lycium barbarum*)Mélilot blanc (*Melilotus albus*)Misère (*Tradescantia fluminensis*)Muguet des pampas (*Salpichroa origanifolia*)Nothoscordum borbonicum (*Nothoscordum borbonicum*)Onagre (*Oenothera biennis*, *O. longiflora*, *O. striata*)Oseille à oreillettes (*Rumex thyrsoiflorus*)Oxalide droit (*Oxalis fontana*)Oxalis des Bermudes (*Oxalis pes-caprae*)Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)**Orpin bâtard (*Sedum spirium*)****Paspale (*Paspalum dilatatum*, *P. distichum*)**Patience à crêtes (*Rumex cristatus*)**Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)****Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* ou *Polygonum cuspidatum*)**Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)Renouée hybride (*Reynoutria x bohemica*)Rumex cuneifolius (*Rumex cuneifolius*)Sélaginelle de Krauss (*Selaginella kraussiana*)Senecio (*Senecio angulatus*, *S. deltoideus*)**Senecion sud-africain (*Senecio inaequidens*)**Setaria parviflora (*Setaria parviflora*)**Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)****Solidage glabre (*Solidago gigantea*)**Spartine anglaise (*Spartina anglica*)Sporobole (*Sporobolus indicus*, *S. neglectus*, *S. vaginiflorus*)Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium*)Sicyos anguleux (*Sicyos angulata*)Solanum chenopodioides (*Solanum chenopodioides*)**Topinambour (*Helianthus tuberosus*)**Vergerette (*Conyza bonariensis*, *C. canadensis*, *C. floribunda*, *C.**sumatrensis* et *Erigeron annuus*)Véronique de Perse (*Veronica persica*)Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)Xanthium strumarium (*Xanthium strumarium*)Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

LEXIQUE

Accès :

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie ; petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexes :

Sont considérées comme des annexes : les constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment constituant un complément fonctionnel ou de services (abris de jardins, remise, local de stockage (pro/privé), bûchers, abris pour animaux...).

Toute construction d'une emprise au sol* supérieure à 12 m², même accessoire à la construction principale ne sera pas considérée comme une annexe.

Architecture contemporaine :

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

Aveugle (mur) :

Mur dont les ouvertures ne s'ouvrent pas et sont translucides.

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Barreaudage :

Ensemble des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon ou de la rambarde d'une fenêtre.

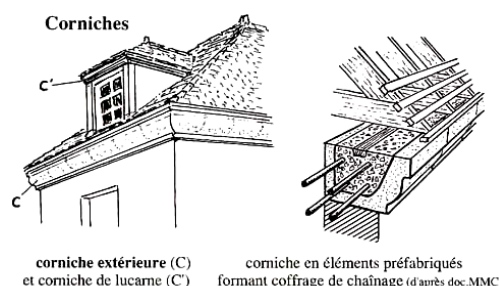
Châssis de toit :

Le châssis de toit est une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute. Il est synonyme de vasistas.



Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.



corniche extérieure (C)
et corniche de lucarne (C)

corniche en éléments préfabriqués
formant coffrage de chaînage (d'après doc.MMC)

Corniche :

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

Crête :

Garnissage en mortier de ciment ou de plâtre formant bourrelet entre des tuiles faîtières posées sur embarrures*.

Dépôt :

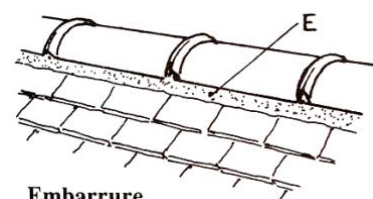
Action de déposer, placer en lieu sûr, garer.

Egout (du toit) :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Embarrure :

Mortier de calfeutrage entre les tuiles de couverture et les tuiles faîtières, et de jointoiement entre ces dernières.

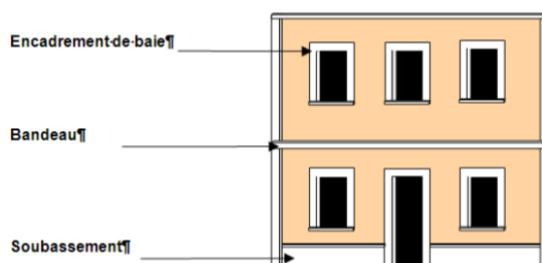


Embarrure

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (article R 420-1 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'une partie seulement d'une unité foncière* est comprise dans une zone constructible, seule cette partie de l'unité foncière doit être prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Encadrement de baie :**Extension :**

Elle doit être contiguë avec la construction existante, et vise à étendre la surface de la construction existante. Il doit être prévu un passage direct de l'une à l'autre. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Installations classées pour la protection de l'environnement :

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité,...soit pour la protection de l'environnement...

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

Larmier :

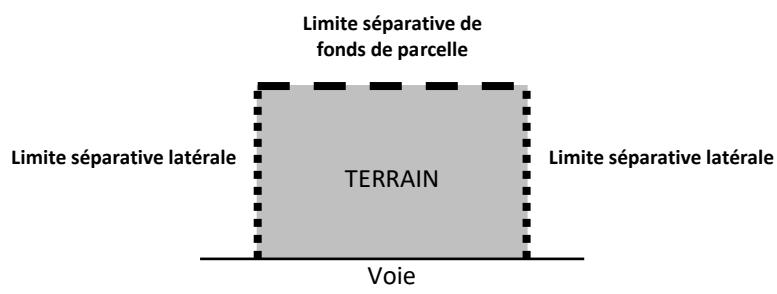
Egalement appelé coupe-larme, c'est la partie saillante transversale basse de la charpente d'une corniche, d'un bandeau ou d'un appui de fenêtre en façade, qui a pour fonction d'éloigner l'eau de ruissellement de la face du mur et donc d'éviter son infiltration.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Limite séparative de fond de parcelle :

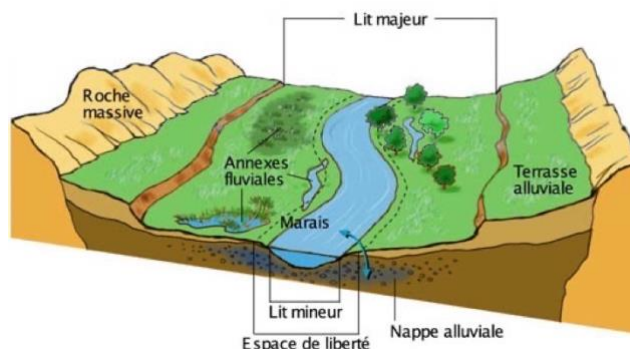
Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.



Lit majeur et espace de mobilité d'un cours d'eau:

Espace situé entre le lit mineur et la limite de la plus grande crue historique répertoriée (Source : Agence de l'eau).

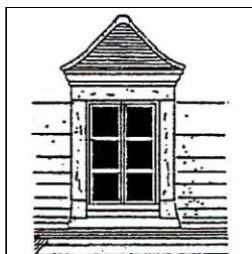
L'espace de mobilité du cours d'eau est l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le ou les chenaux fluviaux assurent des translations latérales pour permettre une mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement optimum des écosystèmes aquatiques et terrestres (Source : SIARE-Sagea/PNRGF)



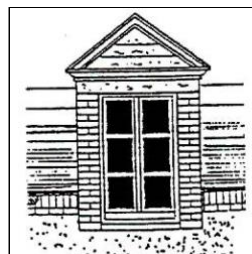
Les différents espaces de la rivière (Source : Agence de l'eau)

Lucarne :

Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles.
 Une lucarne à deux versants est une lucarne dite à chevalet ou à fronton, elle se caractérise par un fronton triangulaire sur le devant et 2 pans de toiture.
 La lucarne à 3 versants est dite à la capucine, elle se caractérise par un toit à 3 pentes avec une croupe sur le devant.



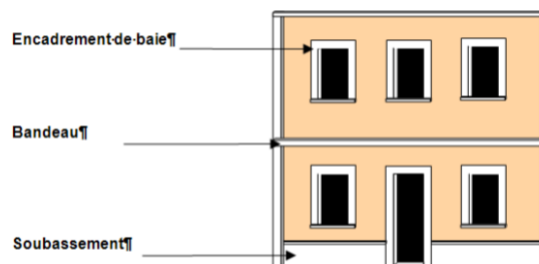
Lucarne à 3 versants



Lucarne à 2 versants

Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

**Muret :**

Petit mur en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre.

Retournement :

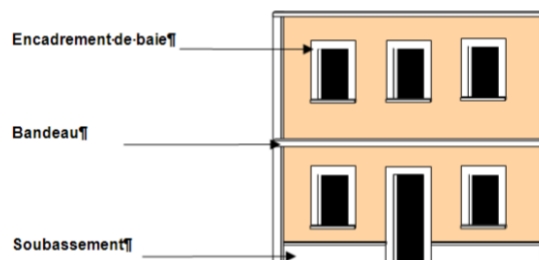
Si un véhicule doit avoir la possibilité de « tourner », l'aménagement exigé sera un sens giratoire.
 Si un véhicule doit avoir la possibilité de « se retourner » l'aménagement exigé sera une raquette de retournement.

Rez-de-chaussée :

Niveau d'une construction qui se situe au niveau du terrain naturel.

Soubassement :

Partie inférieure d'un mur, souvent en empattement de quelques centimètres sur le nu de la façade.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Vantail :

Panneau ou châssis ouvrant ou fixe d'une porte, d'un volet...

Voie de desserte :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

ARTICLES DE DIVERS CODES

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

Rappel du code de l'urbanisme

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.

Les destinations de constructions possibles sont :

- L'exploitation agricole et forestière,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

- L'habitation,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

- Le commerce et les activités de service,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . L'hébergement hôtelier et touristique.
- . Le cinéma ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les autres équipements recevant du public ;

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,
- . L'entrepôt,

- . Le bureau.
- . Centre de congrès et d'exposition

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'[article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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

Article L111-23

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CONSTRUCTION IRREGULIERE ACHEVEE DEPUIS PLUS DE DIX ANS

Article L421-9

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

LA SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'EMPRISE AU SOL

Article R*420-1

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

LE STATIONNEMENT

Article L151-30

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au [I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

Article L151-31

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-32

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Article L151-33

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L151-34

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).

Article L151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L151-36

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#), situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article L151-37

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article [L. 111-19](#) pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration (Article *R421-23) et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.*

Article L113-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#). Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des

produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article L421-4

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de [l'article L. 113-1](#).

LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

Article L151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

LES CLOTURES

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

Article *R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

LES DEMOLITIONS

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

Article R*421-27

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

Article R*421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles [L. 313-1](#) à [L. 313-15](#) ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-27

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

Rappel du code de la construction et de l'habitation

Article R111-14-2

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

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

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article R111-14-3

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article R111-14-3-1

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article R111-14-3-2

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de [l'article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les équipements réalisés sont reliés à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 5 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect de l'objectif mentionné à l'alinéa précédent.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article R111-14-4

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et des articles R. 111-14-5 à R. 111-14-8, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

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

Article R111-14-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

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

Article R111-14-6

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article R111-14-7

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article R111-14-8

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article R111-18

Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

Article R111-18-1

Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Le ministre chargé de la construction fixe, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces bâtiments et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès aux bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes, les portes et les sas des parties communes, les revêtements des parois des parties communes, les locaux collectifs, celliers et caves, ainsi que les équipements susceptibles d'être installés dans les parties communes, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers. Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que celles-ci répondent aux objectifs poursuivis.

Article R111-18-5

Les maisons individuelles doivent être construites et aménagées de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. L'obligation d'accessibilité concerne les circulations extérieures, le logement et, le cas échéant, une place de stationnement automobile.

Dans le cas où sont superposés, même partiellement, soit deux logements, soit un logement et un local distinct à usage autre que d'habitation, l'installation d'un ascenseur ou d'une rampe d'accès n'est pas obligatoire. Les dispositions architecturales, les aménagements et les équipements propres à assurer l'accessibilité de ces logements superposés satisfont aux règles du I de l'article R. 111-18-2 applicables aux bâtiments d'habitation collectifs.

Dans le cas d'ensembles résidentiels comprenant plusieurs maisons individuelles groupées, l'obligation d'accessibilité porte également sur les locaux et équipements collectifs affectés à ces ensembles.

Article R111-18-9

Lorsque, à l'occasion de travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif ou à l'occasion de travaux de création d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment par changement de destination, le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiment doivent satisfaire aux obligations suivantes :

- a) Toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
- b) Les places de stationnement privatives et les celliers et caves privatifs où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 ;
- c) Les logements où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-2.

Pour l'application du premier alinéa du présent article, sont pris en compte pour calculer le coût des travaux le montant des travaux décidés ou financés au cours des deux dernières années et, pour déterminer la valeur du bâtiment, le produit de la surface hors oeuvre nette dans sa définition applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 portant réforme de la surface de plancher par un coût de construction défini par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article R111-19-1

Les établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 et les installations ouvertes au public doivent être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Article R111-19-2

Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement ou cette installation a été conçu. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées fixent, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces établissements et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès et d'accueil dans les bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales à l'intérieur des bâtiments, les locaux intérieurs et les sanitaires ouverts au public, les portes et les sas intérieurs et les sorties, les revêtements des sols et des parois, ainsi que les équipements et mobiliers intérieurs et extérieurs susceptibles d'y être installés, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers. Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que ces solutions répondent aux objectifs poursuivis.

Article R111-19-7

I. – La présente sous-section est applicable aux établissements recevant du public existants ou créés dans un cadre bâti existant et aux installations ouvertes au public existantes.

II. – Est considéré comme accessible aux personnes handicapées un établissement recevant du public existant ou créé dans un cadre bâti existant ou une installation ouverte au public existante permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement ou cette installation a été

conçu. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

III. – Le ministre chargé de la construction fixe, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces établissements et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès et d'accueil dans les bâtiments, les circulations horizontales et verticales à l'intérieur des bâtiments, les locaux intérieurs et les sanitaires ouverts au public, les portes et les sas intérieurs et les sorties, les revêtements des sols et des parois ainsi que les équipements et mobiliers intérieurs et extérieurs susceptibles d'y être installés, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers.

Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que celles-ci répondent aux objectifs poursuivis. Il prévoit également des conditions particulières d'application des règles qu'il édicte lorsque les contraintes liées à la structure du bâtiment l'imposent.

IV. – Le ministre chargé de la construction et, le cas échéant, le ou les ministres intéressés fixent, par arrêté, les obligations particulières auxquelles doivent satisfaire, dans le but d'assurer leur accessibilité, les établissements et installations recevant du public assis, les établissements disposant de locaux d'hébergement ouverts au public, les établissements et installations comportant des douches, des cabines d'essayage, d'habillage ou de déshabillage ou des espaces à usage individuel et les établissements et installations comportant des caisses de paiement disposées en batterie. Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que ces solutions répondent aux objectifs poursuivis.

Rappel du code civil

Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Article 675

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

Article 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677

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

Article 678

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

Article 679

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

Article 680

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

Rappel du code rural et de la pêche maritime

Article L311-1

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux [articles L. 722-1](#) et [L. 722-20](#).