

Commune de

*Mondeville*

Département de l'Essonne

Plan local d'urbanisme

# Règlement



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal  
du 4 juillet 2016

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal  
du 12 avril 2018

Document 04

**Mairie de Mondeville**, 18, Grande Rue (91 590)  
Tel : 01 64 98 31 03

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN .....	4
ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES .....	5
 <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE .....</b>	<b>6</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	6
<i>Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	<i>6</i>
<i>Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....</i>	<i>6</i>
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	8
<i>Article U.3 : Accès et voirie .....</i>	<i>8</i>
<i>Article U.4 : Desserte par les réseaux .....</i>	<i>8</i>
<i>Article U.5 : Superficie minimale des terrains constructibles .....</i>	<i>8</i>
<i>Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....</i>	<i>9</i>
<i>Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</i>	<i>11</i>
<i>Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....</i>	<i>11</i>
<i>Article U.9 : Emprise au sol .....</i>	<i>13</i>
<i>Article U.10 : Hauteur maximale des constructions .....</i>	<i>13</i>
<i>Article U.11 : Aspect extérieur .....</i>	<i>14</i>
<i>Article U.12 : Stationnement .....</i>	<i>19</i>
<i>Article U.13 : Espaces libres et plantations .....</i>	<i>20</i>
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	22
<i>Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol .....</i>	<i>22</i>
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES .....	22
<i>Article U.15 : Performances énergétiques et environnementales .....</i>	<i>22</i>
<i>Article U.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....</i>	<i>22</i>
 <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>23</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	23
<i>Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	<i>23</i>
<i>Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....</i>	<i>24</i>
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	25
<i>Article A.3 : Accès et voirie .....</i>	<i>25</i>
<i>Article A.4 : Desserte par les réseaux .....</i>	<i>25</i>
<i>Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles .....</i>	<i>25</i>
<i>Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....</i>	<i>25</i>
<i>Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</i>	<i>26</i>
<i>Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....</i>	<i>26</i>
<i>Article A.9 : Emprise au sol .....</i>	<i>26</i>
<i>Article A.10 : Hauteur maximum des constructions .....</i>	<i>27</i>
<i>Article A.11 : Aspect extérieur .....</i>	<i>28</i>
<i>Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés .....</i>	<i>30</i>

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	31
Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol.....	31
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES .....	31
Article A.15 : Performances énergétiques et environnementales .....	31
Article A.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	31
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>32</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	32
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	32
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	33
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	34
Article N.3 : Accès et voirie .....	34
Article N.4 : Desserte par les réseaux .....	34
Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles.....	35
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	35
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	35
Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	35
Article N.9 : Emprise au sol .....	35
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions.....	35
Article N.11 : Aspect extérieur .....	35
Article N.12 : Stationnement .....	36
Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés.....	36
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	37
Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol.....	37
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES .....	37
Article N.15 : Performances énergétiques et environnementales .....	37
Article N.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	37
<b>ANNEXES .....</b>	<b>38</b>
ANNEXE I : LISTE DES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L 123-1-5 7°).....	38
ANNEXE II : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	40
ANNEXE III : CHOIX DES ESSENCES VÉGÉTALES – GUIDE DU PNR DU GÂTINAIS FRANÇAIS .....	41
ANNEXE IV : INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PANNEAUX SOLAIRES – LE GUIDE DE LA DDT95 (VAL D'OISE) .....	47

## **TITRE I : Dispositions générales**

### **Article 1er : Champ d'application territoriale du plan**

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Mondeville.

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

Les règles du Plan local d'urbanisme se substituent à celles du titre 1er, chapitre 1er, section I, II et III du livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des articles dits « d'ordre public » du règlement national d'urbanisme mentionnées à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme :

Les dispositions du chapitre I du code de l'urbanisme (règles générales d'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les règles du présent règlement s'y substituent.

Les articles suivants dits d'ordre public restent cependant applicables :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Article R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- Article R.111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

Les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots issus de la propriété divisée.

Les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété s'ajoutent ou se substituent aux règles du PLU. Elles sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques dit Plan des Servitudes et Plan des Contraintes.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé comme suit :

- 1- Les zones urbaines U pour lesquelles les dispositions du titre 2 s'appliquent.
- 2- Les zones agricoles A pour lesquelles les dispositions du titre 3 s'appliquent.
- 3- Les zones naturelles et forestières N pour lesquelles les dispositions du titre 4 s'appliquent.

La dénomination de chaque zone est indiquée sur le Plan de Zonage.

## **Article 4 : Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du code de l'urbanisme).

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

Concernant la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes (article L. 152-4 du code de l'urbanisme).

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

## TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine

### Caractère de la zone

La zone urbaine correspond aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces secteurs sont à vocation mixte, principalement d'habitat, mais également d'activités et de services.

**Le sous-secteur U** correspond aux secteurs historiques du bourg et aux habitations récentes situées à proximité : l'ambiance y est compacte et minérale, les constructions sont fréquemment implantées à l'alignement sur rue, parfois accolées entre-elles ou organisées en cours communes. Y sont autorisées les constructions d'habitations, les commerces, services et l'activité.

**Le sous-secteur Uj** correspond aux secteurs jardinés et/ou isolés. Il se compose :

- des fonds de jardins des franges urbaines, parfois composés de vergers et potagers, dont les qualités environnementales et paysagères sont à préserver ;
- des secteurs bâtis, diffus et récents, situés au sud du bourg en lisière du massif boisé, dont la qualité est liée à l'ambiance jardinée et arborée ;
- des maisons isolées et secteurs bâtis situés hors du secteur aggloméré du bourg dans lesquels seule une constructibilité limitée des constructions existantes est autorisée.

En zone Uj, les nouvelles constructions principales ne sont pas souhaitées. Seuls sont autorisés les abris de jardin de 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum ainsi que, sur les parcelles où une construction principale d'habitation est déjà construite, une extension de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et une annexe de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

## SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts ;
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les ouvertures de carrières ;
- les exhaussements et affouillements ;
- la démolition, la destruction, la suppression ou l'abatage des éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, localisés sur le plan de zonage.

### Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### En U

Sont autorisées :

- un seul abri de jardin de 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU ;
- une seule annexe de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU.

### **En Uj**

> Sur les parcelles où une construction principale d'habitation est déjà construite :

- une seule extension de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisée par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU ;
- un seul abri de jardin de 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisé par unité foncière à compter de la date d'approbation du présent PLU ;
- une seule annexe de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisée par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU ;
- une piscine non couverte ou d'une hauteur maximale de 1,80 m est autorisée par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, ni à l'environnement.

> Sur les autres parcelles, un seul abri de jardin, de 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisé par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU ;

En application de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, le classement en Espace Boisé Classé, interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création de boisement.

### **Protections, risques et nuisances**

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article U1,

Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- *Risque d'inondation par ruissellement* : sont interdites toutes constructions sur une distance de 15 m de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés sur le plan de zonage.

- *Lisières des Massifs Boisés de plus de 100ha* : Les constructions et aménagements nouveaux, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité des bâtiments existants dans la limite du site urbain constitué, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, telle que délimitée au plan de zonage.

- *Local commercial Grande rue* – Le rez-de-chaussée de la construction Grande-rue, repérée au plan de zonage et située sur la parcelle n°2136, feuille cadastrale D5, doit conserver sa destination de local commercial, sur au moins la surface de plancher délimitée au plan de zonage.

- *Les éléments du patrimoine* (voir liste en Annexe I), protégés par application des dispositions de des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme et identifiés dans les plans graphiques du règlement sont soumis à permis de démolir. Sont autorisés sous conditions :

> Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurales, spatiales ou décoratives des bâtiments ;

> Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès, leur largeur étant limitée à 3,50m ;

> l'abattage d'un arbre repéré dans un alignement ou une haie, sous réserve que sa suppression ne porte pas atteinte à l'effet d'alignement, ou qu'il soit remplacé par une essence équivalente.

### **Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, repérés aux documents graphiques du règlement, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation respecte les principes énoncés dans le document n°3 du présent PLU « Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

Ils sont soumis à opérations d'ensemble et sont phasés dans le temps, de sorte qu'ils ne pourront se réaliser que dans l'ordre ci-dessous :

1. le secteur de projet de l'entrée de bourg Est sera la première opération réalisée ;
2. le secteur de projet du Chemin de la Croix Rouge Est ne pourra être réalisé qu'après finalisation du projet n°1 ;
3. le secteur de projet du Sentier de la Coupe ne pourra être réalisé qu'après finalisation du projet n°2 ;

## **SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article U.3 : Accès et voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **En Uj**

Un intérêt particulier sera porté au respect du caractère naturel de la zone, notamment en conservant des voies poreuses, non bitumées et non bétonnées.

### **Article U.4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif en cas de réalisation d'un tel dispositif.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné. Le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain.

**Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques**, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

#### **Collecte des déchets**

Pour les opérations comportant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble en cas d'habitat collectif.

### **Article U.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.



## Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### En U

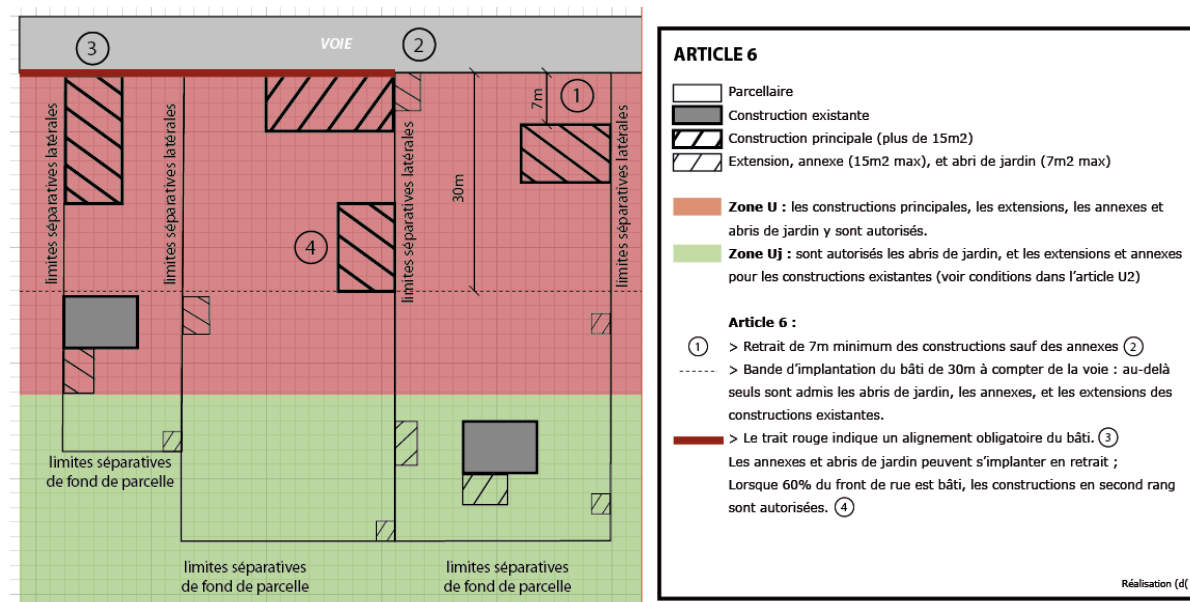
Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation de 30m de profondeur à compter de l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

Dans les secteurs indiqués par un trait rouge au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée. Quand 60% de l'alignement sur l'emprise publique, la voie publique ou privée est déjà bâti, les constructions sont possibles en second rang sans qu'elles ne respectent l'obligation d'alignement ci-dessus énoncée.

Dans le reste de la zone U, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 7m à partir de l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

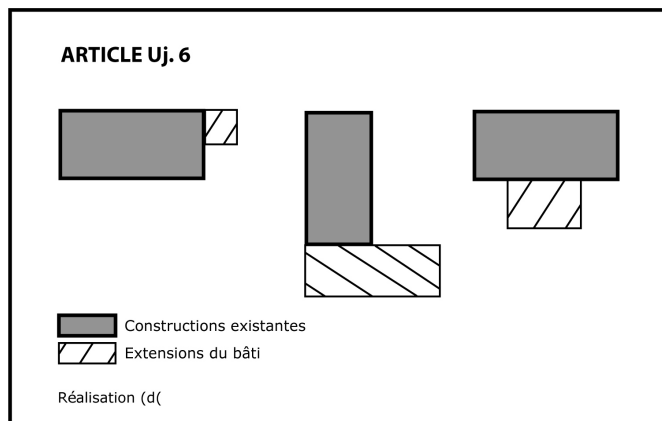
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux abris de jardin (7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) ;
- aux annexes (15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) ;
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m ;
- aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.

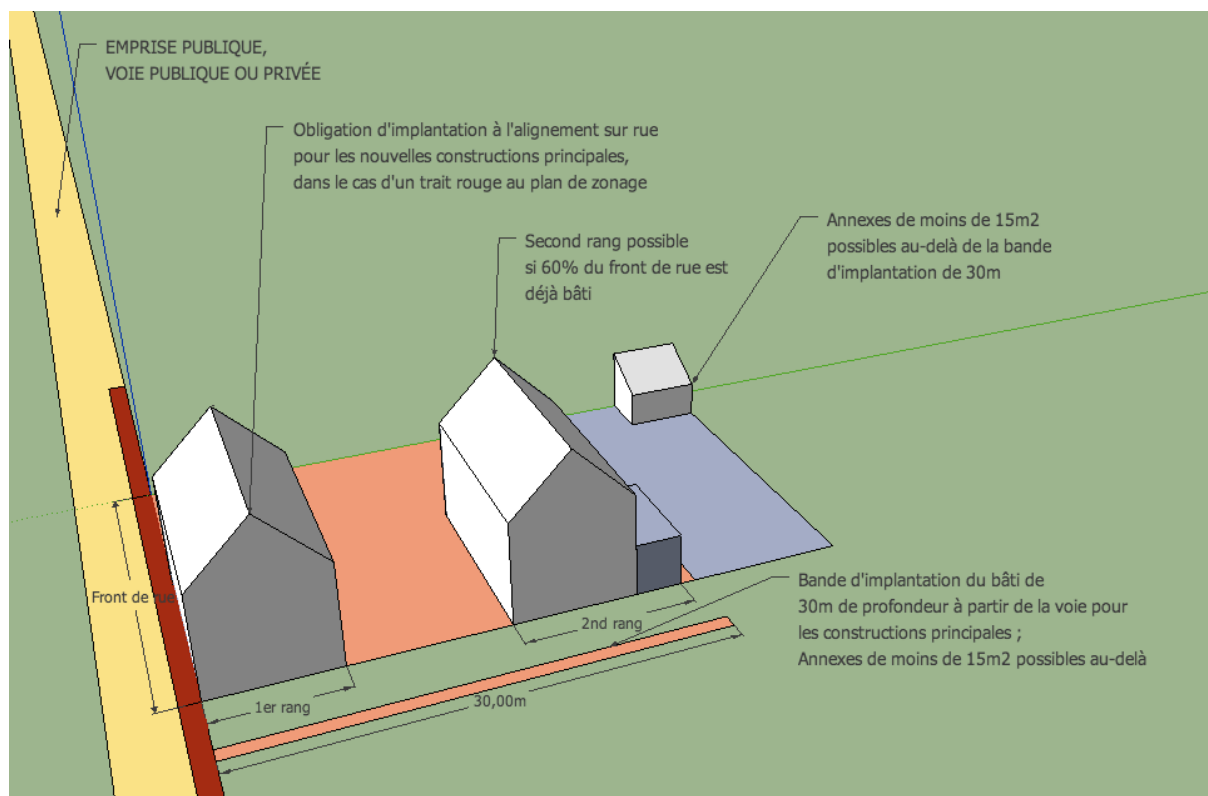


### En Uj

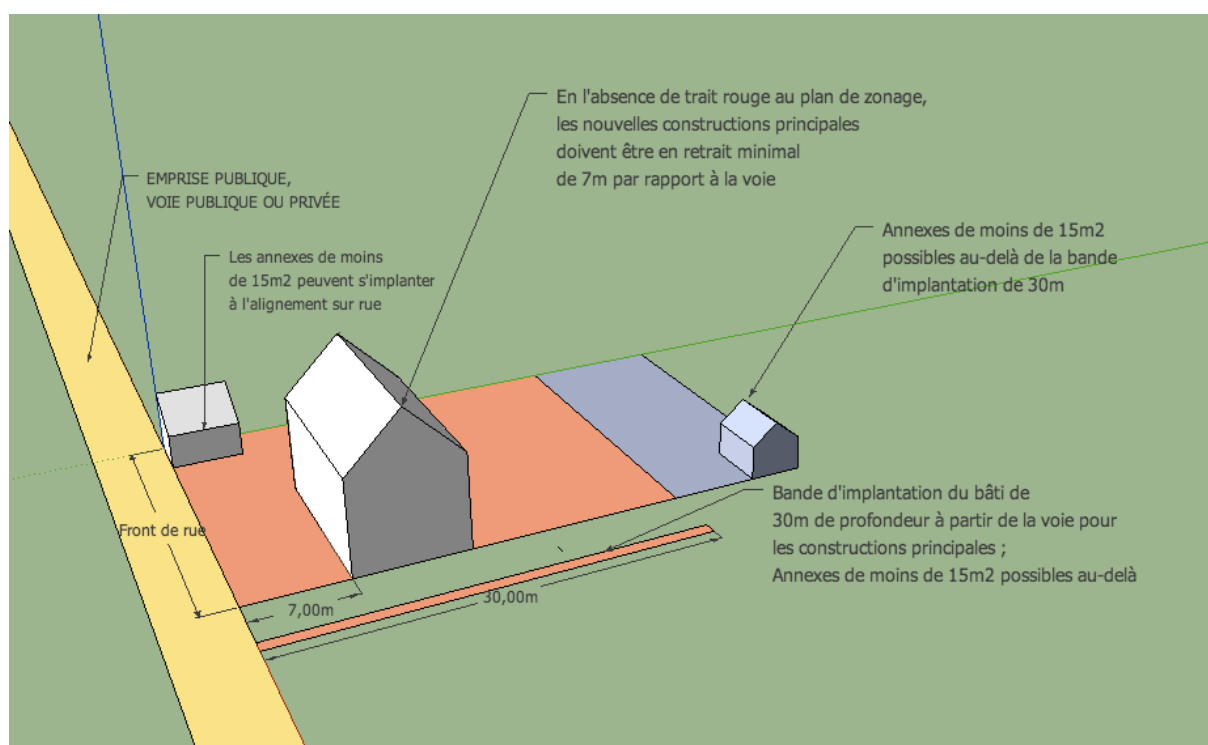
Les extensions des constructions existantes doivent être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée, soit en retrait d'au moins 2,5m.





Article 6 – En U - Dans le cas d'un trait rouge au plan de zonage



Article 6 – En U - En l'absence de trait rouge au plan de zonage

## Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative. À défaut d'implantation sur les autres limites séparatives, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. La marge d'isolement est au moins égale à 2,5m ; elle est portée à 5m si la façade comporte une ou plusieurs baies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

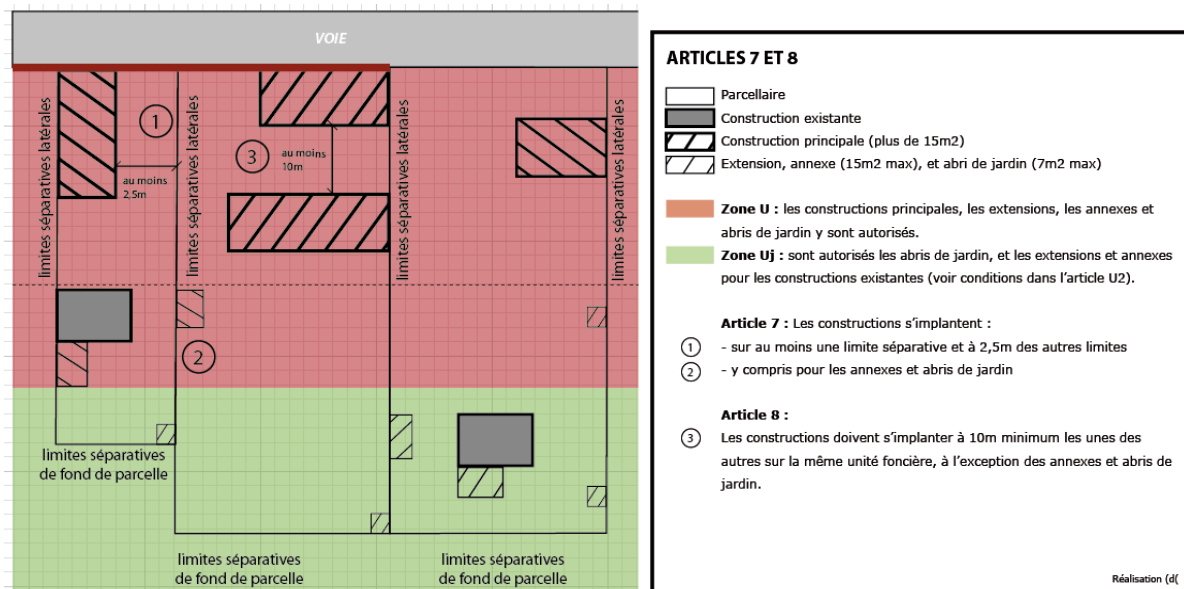
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ; sous réserve :
  - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - > que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m de hauteur à partir du sol, et dont le bassin a une superficie maximale de 50m<sup>2</sup>, qui devront s'implanter à au moins 2,50m de l'ensemble des limites séparatives ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les conditions le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

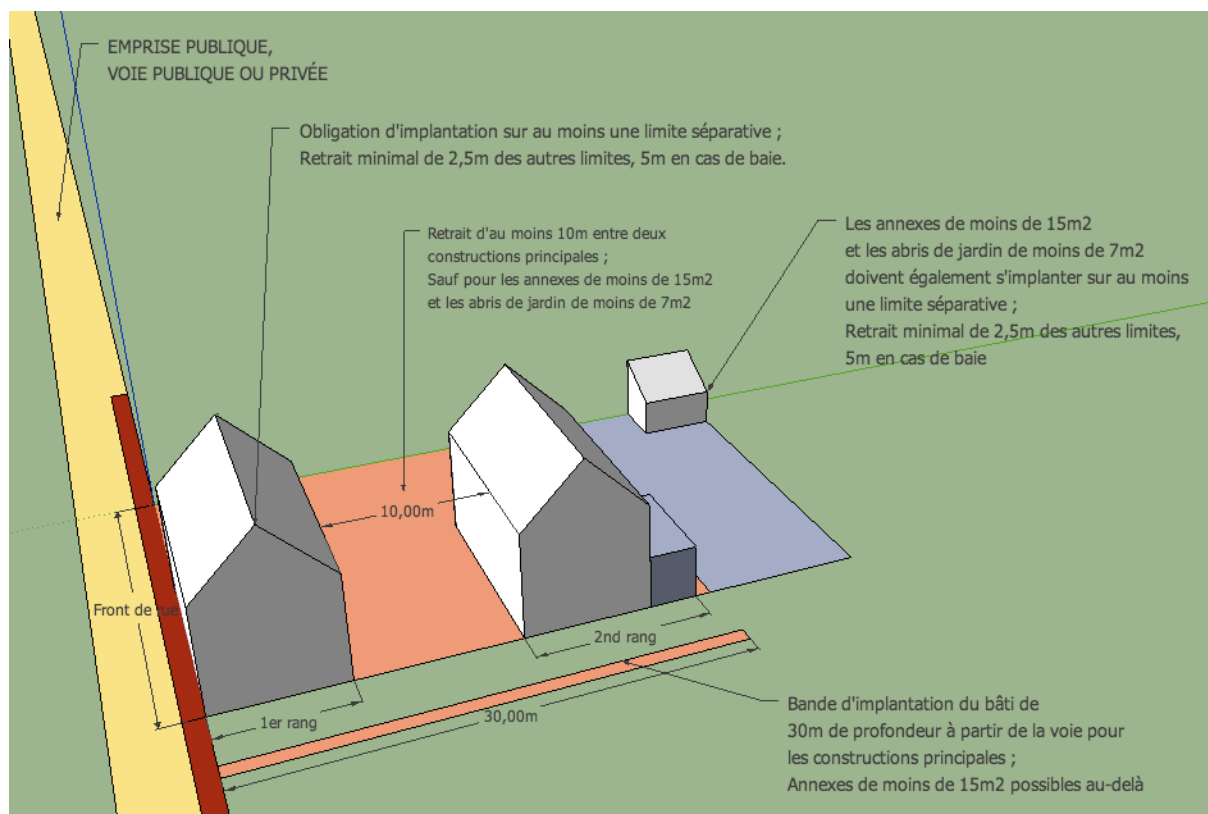
## Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions est de 10m.

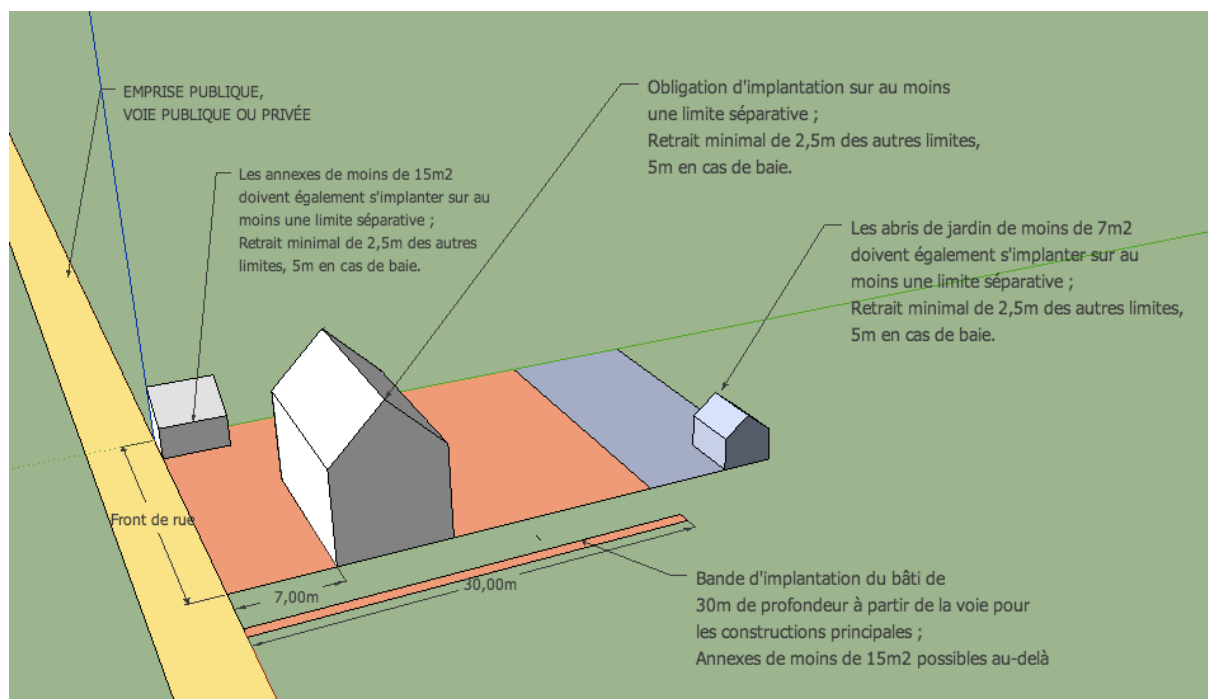
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux abris de jardin (7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) ;
- aux annexes (15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) ;
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.





Articles 7 et 8 – En U et Uj - Dans le cas d'un trait rouge au plan de zonage (règles identiques en l'absence de trait rouge au plan de zonage).



Articles 7 et 8 – En U et Uj - En l'absence de trait rouge au plan de zonage (règles identiques en cas de trait rouge au plan de zonage).

## Article U.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article U.10 : Hauteur maximale des constructions

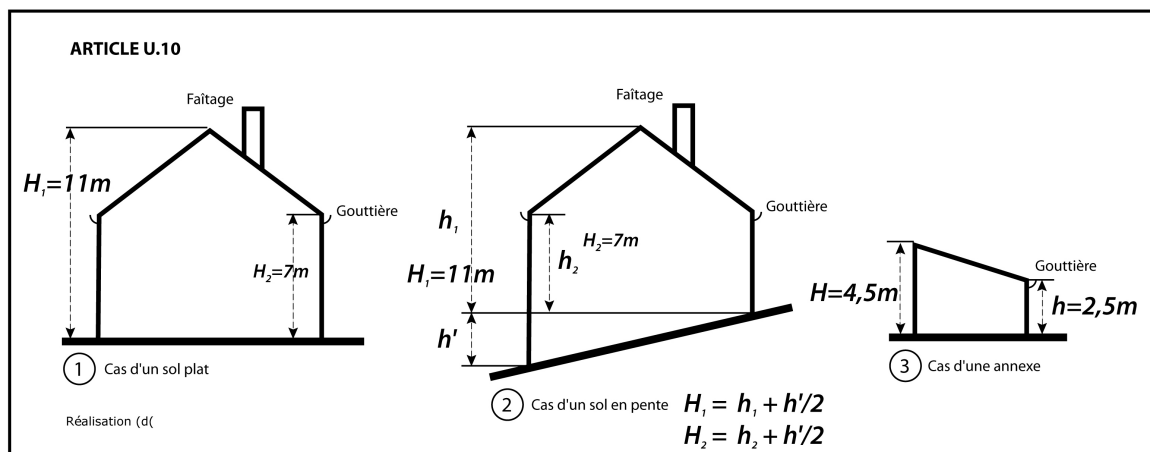
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit et 11m au faîtage.  
Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines ou, avec des bâtiments existants sur le même terrain.

La hauteur des annexes (15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) ne doit pas dépasser 2,50 m à l'égout du toit et sa hauteur totale sera inférieure à 4,50m.

La hauteur totale des abris de jardin (7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) ne doit pas dépasser 2,50 m.



Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante ;
- aux extensions qui ne pourront dépasser la hauteur de la construction attenante ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article U.11 : Aspect extérieur

L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Pour une bonne intégration du bâti, se référer aux guides du PNR du Gâtinais Français disponibles aux Annexes du PLU : « *Étude des colorations du bâti* » et « *Guide d'intégration des nouvelles constructions* ».

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions, leurs combles et leurs toitures, devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement, à l'exception des secteurs concernés par les axes de ruissellement repérés au plan de zonage où une surélévation pourra être conseillée.

Les descentes de garage sont interdites.

L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Toitures

Les toitures des constructions principales sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les toitures seront sans débordement en pignon.

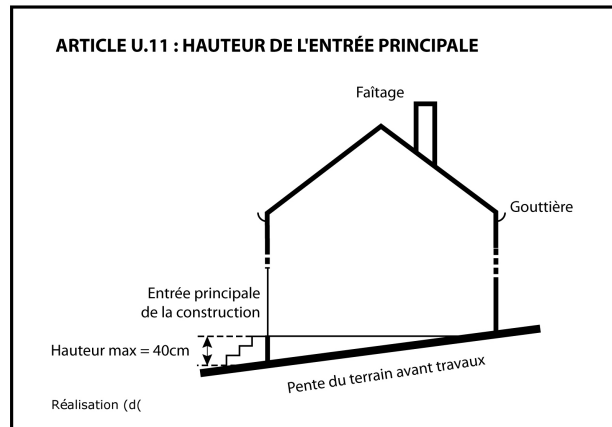
Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de l'emprise au sol de la construction.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ; les toitures des extensions pourront être monopente et / ou en toit terrasse
- aux annexes (15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux abris de jardin (7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions à usage d'activités.

### Capteurs solaires

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être installé avec la même pente que ladite toiture. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT95 (Val d'Oise) » (cf. Annexe IV).



### Façades et parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels. Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont prosrites.

Les modénatures (éléments d'ornement des façades, par exemple moulures, corniches) des bâtiments existants seront conservées.

### Ouvertures, menuiserie

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade. Les menuiseries bois seront peintes, à l'exclusion des bardages bois.

Les ouvertures des toitures doivent être constituées soit de lucarne, soit de châssis vitrés contenues dans le plan de la toiture.

### Divers

Les paraboles, et climatiseurs ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

### Les clôtures

Les clôtures devront éviter la multiplicité des matériaux, rechercher la simplicité de formes et de structures, et tenir compte du bâti, du site environnant et des clôtures adjacentes.

Les plaques de béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut de parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les clôtures devront faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse.

### En U

> *Sur voie et emprise publique, dans les secteurs indiqués par un trait rouge au plan de zonage :*

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles sont constituées :

- d'un mur plein, en pierres appareillées, en maçonnerie ou enduit ;
- d'un mur plein, en pierres appareillées, en maçonnerie ou enduit, de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille.

> *Sur voie et emprise publique, dans les autres secteurs :*

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles sont constituées :

- d'un mur plein, en pierres appareillées, en maçonnerie ou enduit ;
- d'un mur plein, en pierres appareillées, en maçonnerie ou enduit, de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille ;
- de parois en bois, de grilles ou de barreaudages ;
- d'une haie vive d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ; En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier devra être du côté intérieur de la parcelle.
- de toute combinaison des différents éléments ci-dessus.

> *Sur les autres limites :*

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Elles sont constituées :

- d'un mur plein, en pierres appareillées, en maçonnerie ou enduit ;
- de parois en bois, de grilles ou de barreaudages ;
- d'une haie vive d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ;
- de toute combinaison des différents éléments ci-dessus.

Quand la limite séparative est en contact avec la zone Uj, les zones Naturelles (N, Nc et Ne) et/ou Agricoles (A, Ap), les clôtures sont constituées uniquement de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé.

## **En Uj**

### **> Sur voie et emprise publique :**

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles sont constituées :

- d'un mur plein, en pierres appareillées, en maçonnerie ou enduit ;
- d'un mur plein, en pierres appareillées, en maçonnerie ou enduit, de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille ;
- de parois en bois, de grilles ou de barreaudages ;
- d'une haie vive d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ; En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier devra être du côté intérieur de la parcelle.
- de toute combinaison des différents éléments ci-dessus.

### **> Sur les autres limites :**

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures sont constituées uniquement de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé.

## **Éléments du patrimoine à protéger – En U et Uj (voir liste en Annexe I)**

Les éléments bâtis protégés par application des dispositions des articles L. 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés ; leur suppression est soumise à permis de démolir. Pour les bâtiments repérés au plan de zonage, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

### **Élément n°1 : Mairie-école**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°1987 ;

Localisation : centre-bourg, Grande-rue ;

Prescriptions particulières : partie ancienne du bâtiment, plaque commémorative, alignements de tilleuls, murs et clôtures à conserver.

### **Élément n°2 : Église**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°1853 ;

Localisation : centre-bourg, Grande-rue ;

Prescriptions particulières : bâtiment à conserver et espace enherbé à conserver non bâti.

### **Élément n°3 : Grande ferme de Port-Royal**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°2228, 2263, 2401, 2402, 2425, 2558 et 2735 ;

Localisation : centre-bourg au croisement de la Grande-rue et de la rue de la Grande Roche ;

Prescriptions particulières : bâtiments à conserver et cour à conserver non bâtie.

### **Élément n°4 : Ferme fortifiée de Mézières**

Parcelles : feuille ZL, parcelles n°22 et 23 ;

Localisation : en limite communale sud, au croisement des chemins de Boutigny et de la ferme de Mézières ;

Prescriptions particulières : bâtiments et vergers à conserver.

### **Élément n°5 : Granges anciennes rue de la Grande Roche**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°2007 et 2008 ;

Localisation : au sud-ouest du bourg, rue de la Grande Roche ;

Prescriptions particulières : bâtiments et murs à conserver.

### **Élément n°6 : Petite ferme rue de la Grande Roche**

Parcelle : feuille D5, n°2535 ;

Localisation : centre-bourg, au croisement des rues Ballancourt et de la Grande Roche ;

Prescriptions particulières : bâtiments et murs à conserver ; cour à conserver non bâtie.

### **Élément n°7 : Ferme au croisement des rues Ballancourt et de la Grande Roche**

Parcelle : feuille D5, n°2721 ;

Localisation : centre-bourg, au croisement des rues Ballancourt et de la Grande Roche ;

Prescriptions particulières : bâtiments et murs à conserver.



**Élément n°8 : Ferme ancienne rue de Ballancourt**

Parcelle : feuille D5, n°2421 ;

Localisation : centre-bourg, rue de Ballancourt ;

**Élément n°9 : Ancienne boucherie**

Parcelle : feuille D5, n°2053 ;

Localisation : à l'ouest du bourg, rue de Ballancourt ;

Prescriptions particulières : bâtiment et muret à conserver

**Élément n°10 : Bâtiment ancien rue de Ballancourt**

Parcelle : feuille D5, n°2328 ;

Localisation : à l'ouest du bourg, rue de Ballancourt

Prescriptions particulières : bâtiment et mur à conserver.

**Élément n°11 : Ferme en entrée de bourg ouest**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°2539 et 2540 ;

Localisation : à l'ouest du bourg, rue de Ballancourt ;

Prescriptions particulières : bâtiments et murs à conserver ; cour à conserver non bâtie.

**Élément n°12 : Grange du chemin de la Garde**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°1724 ;

Localisation : à l'ouest du bourg, chemin de la Garde ;

**Élément n°13 : Grange rue de Malvoisine**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°1759 ;

Localisation : au nord-ouest du bourg, rue de Malvoisine ;

**Élément n°14 : Grange Rue de Corbeil**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°1837 ;

Localisation : au nord du bourg, rue de Corbeil ;

**Élément n°15 : Bâtiments anciens rue de Corbeil**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°1837 ;

Localisation : au nord du bourg, rue de Corbeil ;

Protection : bâtiments et murs à conserver ; cour à conserver non bâtie.

**Élément n°16 : Maison ancienne place de l'église**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1850 et 1852 ;

Localisation : au centre-bourg, place de l'église ;

Prescriptions particulières : bâtiment et murs à conserver ; cour à conserver non bâtie.

**Élément n°17 : Grange chemin de la Croix Rouge**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°2463 et 2710 ;

Localisation : derrière l'église, chemin de la Croix Rouge ;

**Élément n°18 : Bâtiments anciens chemin de la Croix Rouge**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°2629 ;

Localisation : à l'est du bourg, chemin de la Croix Rouge ;

Prescriptions particulières : bâtiments et murs à conserver.

**Élément n°19 : Ferme du chemin de la Croix Rouge**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1184, 2205 et 2206 ;

Localisation : à l'est du bourg, chemin de la Croix Rouge ;

Prescriptions particulières : bâtiments et murs à conserver ; cour à conserver non bâtie.

**Élément n°20 : Grange en pignon Grande Rue**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1976 et 2471 ;

Localisation : à l'est du bourg, Grande Rue ;

**Élément n°21 : Habitation ancienne Grande Rue**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1941, 1955, 1956, 2387, 2388 et 2730 ;

Localisation : à l'est du bourg, Grande Rue ;

**Élément n°22 : Ferme en entrée de bourg est**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1915 et 1916, feuille ZC n°96 ;

Localisation : en entrée de bourg est, Grande Rue ;

Prescriptions particulières : bâtiments et murs à conserver ; cour à conserver non bâtie.

Pour les éléments de petit patrimoine, protégés au titre du L.123-1-5 III 2°, leur suppression n'est pas autorisée.

**Élément n°23 : Croix Rouge**

Parcelle : Espace public ;

Localisation : à l'est du bourg, au croisement de la Grande Rue et du Chemin de la Croix Rouge ;

Prescriptions particulières : calvaire et espace enherbé à conserver.

**Élément n°24 : Monument aux Morts**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°1853 ;

Localisation : au centre-bourg, devant l'église ;

**Élément n°25 : Croix Blanche**

Parcelle : Espace public ;

Localisation : au nord, à l'extérieur du bourg, Route de Champcueil ;

**Élément n°26 : Plaque Seine et Oise**

Parcelle : Espace public ;

Localisation : en entrée de bourg est, Grande Rue ;

Les murs, protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, ne peuvent être supprimés. Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès, leur largeur étant limitée à 3,50m.

**Élément B : Mur de l'entrée de bourg nord-ouest**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°2664 ;

Localisation : à l'entrée de bourg nord-ouest, rue de Corbeil ;

**Élément C : Murs chemin de la Croix Rouge**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°2380, 2513 et 2611 ;

Localisation : au nord du bourg, Chemin de la Croix Rouge ;

**Élément D : Murs rue de Corbeil**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1761, 1848, 2600 et 2736 ;

Localisation : au nord du bourg, rue de Corbeil ;

**Élément E : Murs rue de Malvoisine**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1755, 1756, 2721 et 2722 ;

Localisation : au nord-ouest du bourg, rue de Malvoisine ;

**Élément F : Mur rue de Ballancourt**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°2497 ;

Localisation : à l'ouest du bourg, rue de Ballancourt ;

**Élément G : Murs Chemin des Ouches**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1977, 1978, 1983, 1984, 1987, 1988, 1995, 1998, 2000, 2004, 2005, 2405 et 2648 ;

Localisation : au sud du bourg, derrière la mairie-école

### Élément H : Mur Grande Rue à proximité de la Croix Rouge

Parcelle : feuille D5, parcelle n°1906 ;

Localisation : à l'est du bourg, Grande-Rue ;

### Élément I : Mur chemin de Boutigny

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1939 et 1940 ;

Localisation : à l'est du bourg, Chemin de Boutigny ;

### Élément J : Mur Grande Rue

Parcelle : feuille D5, parcelle n°2546 ;

Localisation : à l'est du bourg, Grande-Rue ;

## Article U.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

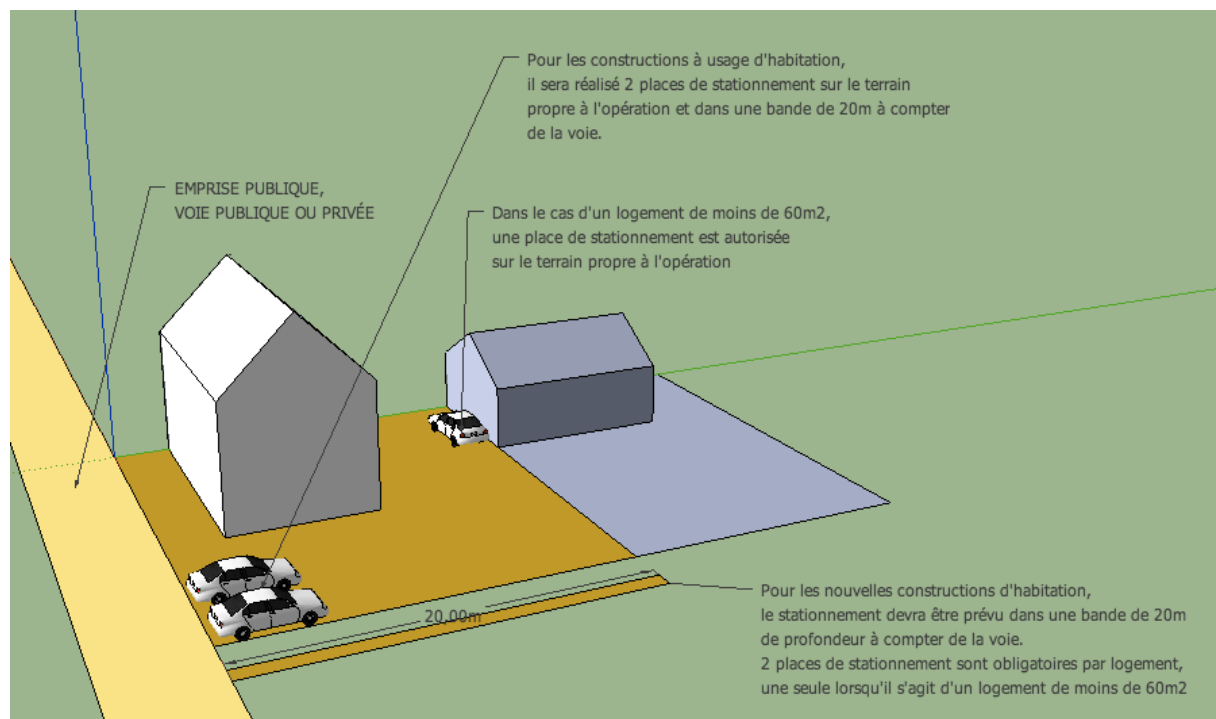
Pour les constructions à destination d'habitation, il sera réalisé 2 places de stationnement par logement sur le terrain propre à l'opération, dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Dans le cas d'un logement de moins de 60m<sup>2</sup>, une seule place de stationnement est autorisée ; elle sera réalisée sur le terrain propre à l'opération.

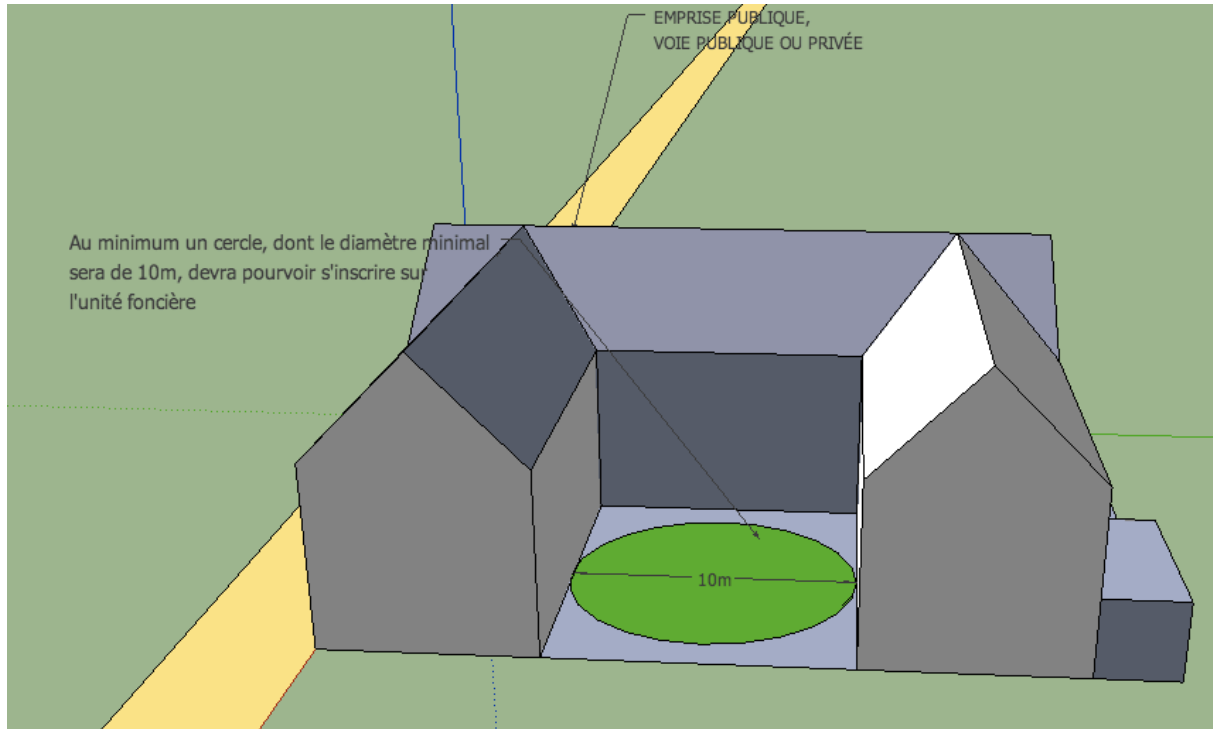
Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de leur nature pour permettre d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Les espaces de stationnement seront traités en surfaces perméables.



## Article U.13 : Espaces libres et plantations

Au minimum un cercle, dont le diamètre sera de 10m, devra pouvoir s'inscrire sur l'unité foncière. Il sera traité en espace vert perméable et ne pourra accueillir aucun emplacement dédié au stationnement des véhicules.



Cette prescription ne s'applique pas:

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants présents sur une unité foncière ne pouvant accueillir le cercle de diamètre minimal de 10m ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente. La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration, doit être intégrée à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur la parcelle doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet.

Les haies vives seront constituées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques de la zone plantée. L'usage des thuyas, lauriers à palme et cyprès est interdit (cf liste des essences recommandées en Annexe III).

En bordure des zones agricoles Ap, la plantation de haies est obligatoire. Le jardin arrière pourra être investi d'arbres de grand développement, en veillant à ne pas gêner la parcelle voisine (un retrait de 5m est recommandé).

### En U

Lors de la réalisation d'une nouvelle construction, 50% au moins de la surface non bâtie restante sur l'unité foncière doit être traitée en espaces de pleine terre.

### En Uj

Lors de la réalisation d'une nouvelle construction, 80% au moins de la surface non bâtie restante sur l'unité foncière doit être traitée en espaces de pleine terre.

### **Éléments du patrimoine à protéger – En U et Uj**

Les mares protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU sont préservées. Elles ne peuvent être comblées.

#### **Élément n°28a : Mare de la Padôle**

Parcelle : feuille C, parcelle n°727 ;  
Localisation : au centre du hameau de la Padôle ;  
Prescriptions particulières : mare et espace enherbé.

#### **Élément n°28b : Mare du sentier de la Roche aux Dames**

Parcelle : feuille OD, parcelles n°208, 209, 210 ;  
Localisation : au sud du camping ;  
Prescriptions particulières : mare et prairies.

Les éléments du patrimoine naturel, repérés au document graphique au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont préservés. Leur destruction ou abattage ne peuvent être autorisés que si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

#### **Élément n°29 : Chaos gréseux à l'est de la salle des fêtes**

Parcelle : feuille C, parcelle n°827 ;  
Localisation : à l'est du bourg, devant la caserne de pompier et à l'arrière de la salle des fêtes ;  
Prescriptions particulières : affleurements gréseux, espace enherbé et arbres.

#### **Élément n°30 : Affleurement gréseux rue de Ballancourt**

Parcelle : Espace public ;  
Localisation : à l'ouest du bourg, rue de Ballancourt ;

#### **Élément n°31 : Tilleul devant l'église**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°1853 ;  
Localisation : en cœur de bourg, devant l'église ;

#### **Élément n°32 : Marronnier rue de Ballancourt**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°1727 ;  
Localisation : à l'ouest du bourg, rue de Ballancourt ;

#### **Élément n°33 : Frêne du chemin de la Croix Rouge**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1836 ;  
Localisation : au nord du centre-bourg, Chemin de la Croix Rouge ;

#### **Élément n°36 : Alignements d'arbre de la frange urbaine nord-ouest**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°2665 ;  
Localisation : à l'entrée de bourg nord-ouest, rue de Corbeil ;  
Prescriptions particulières : principe d'alignement arboré à conserver ; les arbres peuvent être remplacés par des essences locales.

#### **Élément n°38 : Verger de la Coupe**

Parcelles : feuille D3, parcelles n°1136 à 1138, 1147 à 1149, 1156, 1177, 1190, 2169, 2315, 2317, 2321, 2324, 2711 à 2716 ,feuille D5, parcelles n°1947, 1949, 1951, 1953, 1954, 1957 à 1959, 1969, 1970 à 1975, 2545 et 2542 ;  
Localisation : au sud du bourg, le long du chemin des Ouches ;  
Prescriptions particulières : principe du verger à conserver ; les arbres peuvent être remplacés par des essences fruitières locales.

#### **Élément n°39 : Vergers de la frange urbaine ouest**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1711, 2506 et 2507 ;  
Localisation : à l'ouest du bourg, le long du Chemin de la Garde ;  
Prescriptions particulières : principe du verger à conserver ; les arbres peuvent être remplacés par des essences fruitières locales.

**Élément n°40 : Vergers des fonds de parcelles de la frange urbaine nord-ouest**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1770, 1774, 1777, 1781, 1783, 1792 et 1793 ;

Localisation : à l'ouest du bourg, à proximité de la rue de Malvoisine ;

Prescriptions particulières : principe du verger à conserver ; les arbres peuvent être remplacés par des essences fruitières locales.

Les chemins protégés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, et repérés sur les plans graphiques du règlement doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

- Conserver le tracé des chemins ;
- Maintenir des sols perméables lorsque les chemins sont traités en surface perméable ;
- Interdire la pose de clôtures inamovibles empêchant le cheminement piéton, ou tout autre élément encombrant le passage.

ÉLÉMENT C4 :	CHEMIN DIT « IMPASSE DES JONQUILLES »
ÉLÉMENT C28 :	VENELLE DE L'ANCIENNE MARE
ÉLÉMENT C29 :	VENELLE DE L'ÉGLISE
ÉLÉMENT C30 :	SENTIER DES OUCHES DU D'EN HAUT

**Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Le classement en espace boisé interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

**SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

**Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**SECTION 4 : Nouvelles technologies**

**Article U.15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article U.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **TITRE IV : Dispositions applicables aux zones Agricoles**

### **Caractère de la zone**

La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le sous-secteur **Ap** (A paysage) vise à la préservation des paysages agricoles de la commune. Aucune construction n'y est autorisée exceptées les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc...) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages et que leur hauteur ne dépasse pas 15 m.

Le sous-secteur **A** vise au maintien et au développement des exploitations agricoles présentes sur le territoire communal. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole y sont autorisées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au paysage. Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables) sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages et que leur hauteur ne dépasse pas 15 m.

## **SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **En A**

Sont interdites les constructions ou installations qui ne peuvent être autorisées en zone agricole (article R. 151-23 du code de l'urbanisme). Sont également interdites toutes les constructions ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec l'activité agricole ou forestière, ou le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts ;
- les hébergements hôteliers, les bureaux, commerces et constructions liées à l'artisanat ;
- les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts agricoles (fumiers, récoltes...) ;
- les ouvertures de carrières ;
- les exhaussements et affouillements ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou de camping-cars ;

#### **En Ap**

Sont interdites les constructions ou installations qui ne peuvent être autorisées en zone agricole (article R. 151-23 du code de l'urbanisme). Sont également interdites toutes les destinations à l'exception de celles permises à l'article A.2, ainsi que les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec l'activité agricole ou forestière, le caractère du voisinage, ou susceptible de porter atteinte aux paysages, à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts agricoles (fumiers, récoltes...) ;
- les ouvertures de carrières ;
- les exhaussements et affouillements ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou de camping-cars ;
- la démolition, la destruction, la suppression ou l'abatage des éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme, localisés sur le plan de zonage.

## **Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **En A**

Les constructions et installations sont autorisées sous condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Ces constructions doivent être intégrées au site et paysage.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous condition :

- d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- d'être situées à proximité des bâtiments de l'exploitation agricole ;
- d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.

Dans le cas de l'existence d'une construction à usage d'habitation, sont autorisées à proximité :

- un seul abri de jardin de 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU ;
- une seule annexe de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU ;
- les extensions du bâti existant de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m de hauteur à partir du sol, dont le bassin a une superficie maximale de 50m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ni à l'environnement.

### **En A et Ap**

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc...) sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages et que leur hauteur ne dépasse pas 15 m.

### **Protections, risques et nuisances – En Ap**

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article A1,

Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- *Risque d'inondation par ruissellement* : sont interdites sur une distance de 15m de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés sur le plan de zonage, toutes les installations en mesure de bloquer l'écoulement naturel des eaux pluviales, à l'exception des dispositifs visant à la gestion de ces ruissellements ; les terrains devront restés perméables.

- *Lisières des Massifs Boisés de plus de 100ha* : Les constructions et aménagements nouveaux, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité des bâtiments existants dans la limite du site urbain constitué, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, telle que délimitée au plan de zonage.

- *Concernant les éléments du patrimoine* (voir liste en Annexe II), protégés par application des dispositions des articles L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme et identifiés dans les plans graphiques du règlement sont soumis à permis de démolir. Sont autorisés sous conditions :

> l'abattage d'un arbre repéré dans un alignement ou une haie, sous réserve que sa suppression ne porte pas atteinte à l'effet d'alignement, ou qu'il soit remplacé par une essence équivalente.

### **Protections, risques et nuisances – En A**

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article A1,

Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- *Risque d'inondation par ruissellement* : sont interdites sur une distance de 15m de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés sur le plan de zonage, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et porte de garage) situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau du sol pourra être conseillée.



## **SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A.3 : Accès et voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les chemins seront restaurés avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne représentant pas de dégradation du milieu, notamment en terme de pollution des eaux d'infiltration.

### **Article A.4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable existant, par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier(s), conformément à la législation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif en cas de réalisation.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné. Le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain. Le débit de rejet est limitée à 1 litre / seconde / hectare pour une pluie de retour de dix ans.

**Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques**, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

### **Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 5m à compter de la voie ou de l'emprise publique ou privées, existantes ou à créer.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

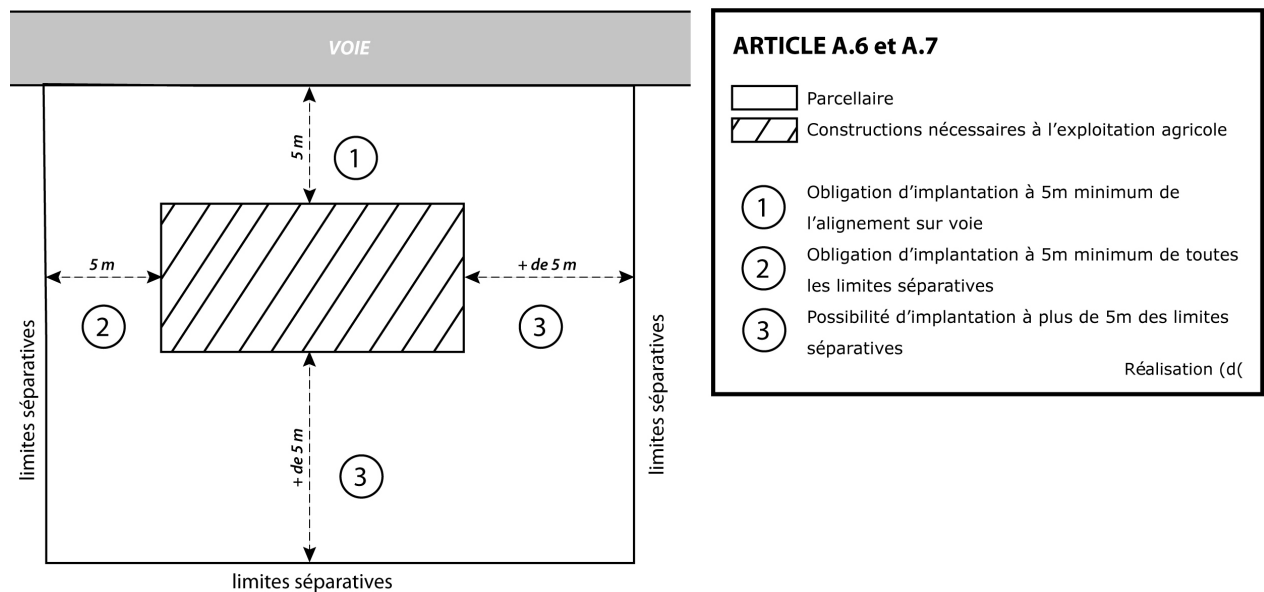
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées à condition que le retrait existant ne soit pas diminué ;
- aux constructions et installations nécessaires aux réseaux ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée, soit en retrait d'au moins 2,5m.

## Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 5m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ; sous réserve :
  - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
  - > que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes (15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) ;
- aux abris de jardin (7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) ;
- aux constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée, soit en retrait d'au moins 2,5m.



## Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article A.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article A.10 : Hauteur maximum des constructions

### En A et Ap

La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc...) est limitée à 15 m.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtiage).

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

### En A

La hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 12m au faîtiage.

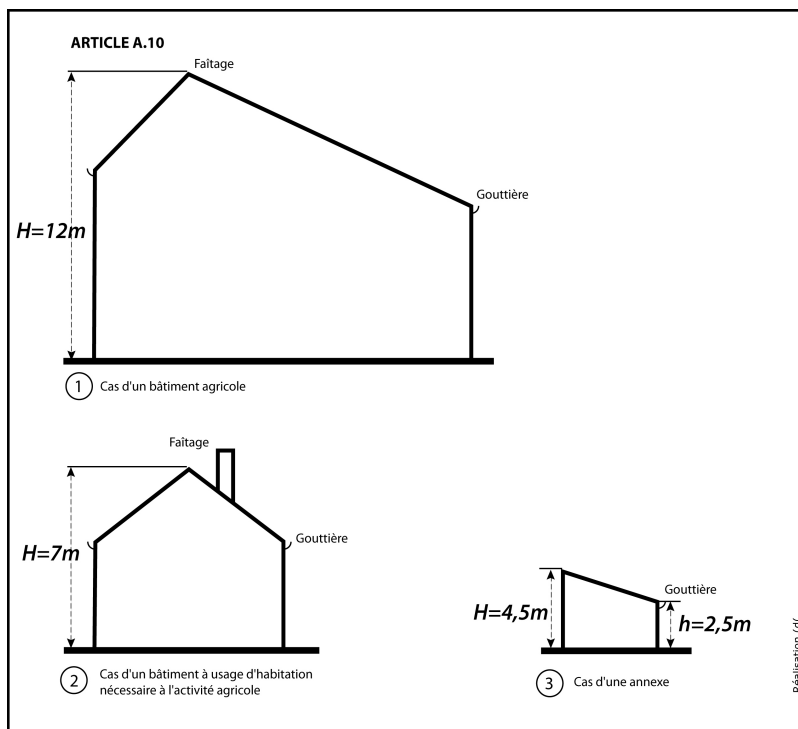
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 4,50m à l'égout du toit et 7m au faîtiage.

La hauteur des annexes (15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) ne doit pas excéder 2,50m à l'égout du toit et sa hauteur totale sera inférieure à 4,50 m.

La hauteur totale des abris de jardin (7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) ne doit pas excéder de 2,5 m.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante ;
- aux extensions qui ne pourront dépasser la hauteur de la construction attenante ;



## Article A.11 : Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Pour une bonne intégration du bâti, se référer aux guides du PNR du Gâtinais Français disponibles aux Annexes du PLU : « *Étude des colorations du bâti* » et « *Guide d'intégration des nouvelles constructions* ».

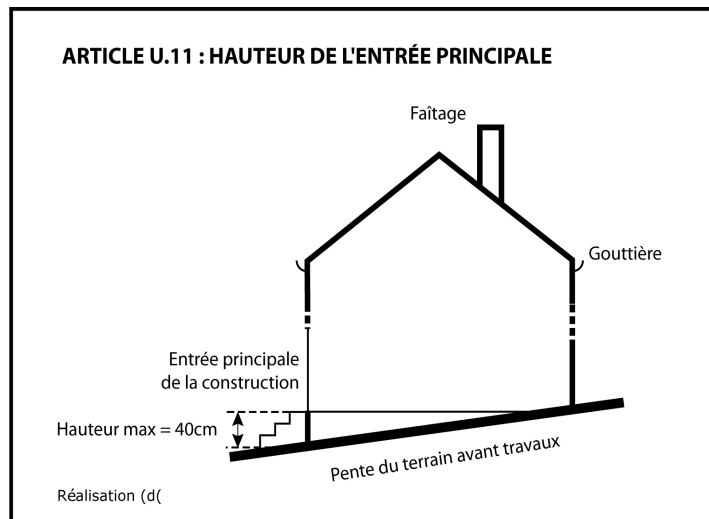
Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions, leurs combles et leurs toitures, devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les descentes de garage sont interdites.

L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction, à l'exception des secteurs concernés par les axes de ruissellement repérés au plan de zonage où une surélévation pourra être conseillée.



Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### Pour les constructions à destination d'habitation

#### > Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les toitures seront sans débordement en pignon.

Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction.

Les règles de toitures ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ; les toitures des extensions pourront être monopente et / ou en toit terrasse ;
- aux annexes (15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux abris de jardin (7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### > **Capteurs solaires**

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être installé avec la même pente que ladite toiture. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT95 (Val d'Oise) » (cf Annexe IV).

#### > **Façades et parements extérieurs**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

#### > **Ouvertures, menuiserie**

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade.  
Les menuiseries bois seront peintes, à l'exclusion des bardages bois.

#### **Divers**

Les paraboles, et climatiseurs ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

### **Pour les constructions à destination agricole ou forestière**

#### > **Couleurs et matériaux**

Favoriser les teintes sombres et discrètes (les couleurs vives et le blanc sont proscrits).

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

#### **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures sont constituées uniquement de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en galvanisé dans couleur, ou d'une couleur gris foncé RAL 7016 ou similaire. Les grillages verts sont interdits.

Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse.

#### **Éléments du patrimoine à protéger** (voir liste en Annexe I)

Pour les éléments de petit patrimoine, protégés au titre du L.123-1-5 III 2° et repérés sur le plan de zonage, leur suppression n'est pas autorisée.

#### **Élément n°27 : Cabane de Cantonnier route de la Padôle**

Parcelle : feuille ZI, parcelle n°21 ;

Localisation : au centre du plateau agricole, Route de la Padôle ;

## **Article A.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur l'unité foncière.

Les espaces de stationnement des véhicules légers seront traités en surfaces perméables.

## **Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés**

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente. La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration, doit être intégrée à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur la parcelle doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet.

Les haies vives seront constituées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques de la zone plantée. L'usage des thuyas, lauriers à palme et cyprès est interdit (cf. liste des essences recommandées en Annexe III).

### **Éléments du patrimoine à protéger**

Les éléments du patrimoine naturel, repérés au document graphique au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont préservés. Leur destruction ou abattage ne peuvent être autorisés que si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

#### **Élément n°34 : Arbres isolés de la Padôle**

Parcelle : feuille ZK, parcelle n°25 ;

Localisation : à l'ouest du hameau de la Padôle ;

Prescriptions particulières : emplacement des arbres à conserver ; les arbres peuvent être remplacés par des essences locales.

#### **Élément n°35 : Alignements d'arbres de la Padôle**

Parcelle : feuille ZK, parcelle n°27 ;

Localisation : à l'ouest du hameau de la Padôle ;

Prescriptions particulières : principe d'alignement arboré à conserver ; les arbres peuvent être remplacés par des essences locales.

#### **Élément n°36 : Alignements d'arbres de la frange urbaine nord-ouest**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°2665 ;

Localisation : à l'entrée de bourg nord-ouest, rue de Corbeil ;

Prescriptions particulières : principe d'alignement arboré à conserver ; les arbres peuvent être remplacés par des essences locales.

Les cônes de vue protégés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, et repérés sur les plans graphiques du règlement sont inconstructibles pour toutes les destinations, à l'exception des parcelles déjà bâties en date d'approbation du présent PLU. Les cônes de vues doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

- maintenir les perspectives visuelles ouvertes ;
- assurer la qualité du paysage compris dans l'emprise du cône de vue.

#### **Élément V1 : Vue sur les espaces agricoles depuis le camping**

Localisation : à l'ouest du bourg ;

#### **Élément V2 : Vue sur les espaces agricoles depuis l'entrée bourg nord**

Localisation : au nord du bourg ;

**Élément V3 : Vue sur les espaces agricoles depuis le Chemin de la Croix Rouge**

Localisation : au nord-est du bourg ;

**Élément V4 : Vue sur les espaces agricoles depuis la D153 en entrée de bourg sud-est**

Localisation : au sud-est du bourg ;

**Élément V5 : Vue sur le bourg depuis les hauteurs du plateau**

Localisation : Route de la Padôle, entre le bourg et le hameau ;

**Élément V6 : Vue sur le hameau de la Padôle depuis les hauteurs du plateau**

Localisation : Route de la Padôle, entre le bourg et le hameau ;

Les chemins protégés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, et repérés sur les plans graphiques du règlement doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

- Conserver le tracé des chemins ;
- Maintenir des sols perméables lorsque les chemins sont traités en surface perméable ;
- Interdire la pose de clôtures inamovibles empêchant le cheminement piéton, ou tout autre élément encombrant le passage.

ÉLÉMENT C1 :	CHEMIN RURAL EN LIMITE COMMUNALE EST
ÉLÉMENT C2 :	CHEMIN RURAL N°29 DIT « DE LA PADÔLE AUX ROCHES »
ÉLÉMENT C3 :	CHEMIN RURAL AU SUD DE LA PADÔLE
ÉLÉMENT C5 :	CHEMIN RURAL N°51 DIT « DE CHAMPCUEIL À LA PADÔLE »
ÉLÉMENT C6 :	CHEMIN INTERCOMMUNAL EN LIMITE NORD
ÉLÉMENT C7 :	CHEMIN RURAL N°21 DIT « DES BAS-BOISSY »
ÉLÉMENT C8 :	CHEMIN DE DESSUS LES QUARANTE
ÉLÉMENT C9 :	CHEMIN RURAL DU CHEMIN DE DESSUS LES QUARANTE AU CR N°14
ÉLÉMENT C10 :	CHEMIN RURAL À L'OUEST DU CIMETIÈRE
ÉLÉMENT C11 :	CHEMIN RURAL N°14 DIT « DE MONDEVILLE À MALVOISINE »
ÉLÉMENT C12 :	CHEMIN RURAL N°16 DIT « DU BOIS D'ÉPIGNON »
ÉLÉMENT C13 :	CHEMIN RURAL N°13 DIT « DE LA FERTÉ-ALAI À CHAMPCUEIL »
ÉLÉMENT C15 :	CHEMIN RURAL N°12 DIT « DE BALLANCOURT »
ÉLÉMENT C32 :	CHEMIN RURAL N°31 DIT « DE MONDEVILLE À BOUTIGNY-SUR-ESSONNE »
ÉLÉMENT C34 :	CHEMIN RURAL N°32
ÉLÉMENT C35 :	CHEMIN RURAL DE LA FERME DE MÉZIÈRES
ÉLÉMENT C36 :	CHEMIN D'EXPLOITATION
ÉLÉMENT C37 :	CHEMIN RURAL N°9 DIT « DU GRAND ORME »
ÉLÉMENT C38 :	CHEMIN À L'OUEST DE LA FERME DE LA PADÔLE
ÉLÉMENT C39 :	CHEMIN DE LA LIMITE COMMUNALE SUD-EST

## **SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **SECTION 4 : Nouvelles technologies**

### **Article A.15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article A.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **TITRE V : Dispositions applicables aux zones Naturelles**

### **Caractère de la zone**

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

**Les secteurs N** visent à la protection des secteurs remarquables de la commune, d'un point de vue paysager et environnemental. Aucune construction n'y est autorisée exceptées les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc...), 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, et sous réserve que leur hauteur maximale ne dépasse pas 15m.

**Le sous-secteur Nc** correspond au camping situé à l'ouest du bourg, en lisière du massif forestier. Y sont autorisées :

- les constructions légères de loisirs (HLL : mobile-home) et les résidences mobiles (camping-cars, caravanes) destinées à l'hébergement touristique ou de loisir, dans le respect de la végétation présente et en réalisant des aménagements paysagers adéquats.

**Le sous-secteur Ne** correspond aux équipements communaux, existants ou à créer, isolés du reste du bourg : le cimetière ainsi que le secteur de la future station d'épuration, qui permettra le déploiement de l'assainissement collectif dans une partie du bourg. Les équipements publics ou d'intérêt collectif, et les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables) sont autorisées sous réserve que leur hauteur maximale ne dépasse pas 15 m et qu'elles ne portent pas atteinte au paysage.

## **SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **En N**

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage, ou susceptible de porter atteinte à l'environnement, à la qualité des sites ou aux milieux naturels, aux paysages, à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts ;
- les bâtiments agricoles ou forestiers ;
- les hébergements hôteliers, les bureaux, commerces et constructions liées à l'artisanat ;
- les habitations ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les exhaussements et affouillements ;
- la démolition, la destruction, la suppression ou l'abatage des éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme, localisés sur le plan de zonage.

En application de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, le classement en Espace Boisé Classé, interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création de boisement.



#### **En Nc**

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage, ou susceptible de porter atteinte à l'environnement, à la qualité des sites ou aux milieux naturels, aux paysages, à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts ;
- les bâtiments agricoles ou forestiers ;
- les bureaux, commerces et constructions liées à l'artisanat ;
- les habitations ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les exhaussements et affouillements.

#### **En Ne**

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage, ou susceptible de porter atteinte à l'environnement, à la qualité des sites ou aux milieux naturels, aux paysages, à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts ;
- les bâtiments agricoles ou forestiers ;
- les bureaux, commerces et constructions liées à l'artisanat ;
- les habitations ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les exhaussements et affouillements ;
- la démolition, la destruction, la suppression ou l'abatage des éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme, localisés sur le plan de zonage.

En application de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, le classement en Espace Boisé Classé, interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création de boisement.

### **Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **En N**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages et que leur hauteur ne dépasse pas 15 m.

#### **En Ne**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages et que leur hauteur ne dépasse pas 15 m.

#### **En Nc**

Sont autorisées sous réserves que les installations et constructions ne portent pas atteinte à l'environnement, à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, et respectent les dispositions du code de l'urbanisme et du code de tourisme :

- les habitations légères de loisirs (HLL : mobiles-homes), conformément à l'article R. 111-37 du code de l'urbanisme ;
- les résidences mobiles (caravanes, camping-cars), conformément à l'article R. 111.41 du code de l'urbanisme ;
- les équipements collectifs à destination de tourisme ou de loisirs.

### **Protections, risques et nuisances**

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article N1,  
Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- *Risque d'inondation par ruissellement* : sont interdites sur une distance de 15m de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés sur le plan de zonage, toutes les installations en mesure de bloquer l'écoulement naturel des eaux pluviales, à l'exception des dispositifs visant à la gestion de ces ruissellements ; les terrains devront restés perméables.

- *Lisières des Massifs Boisés de plus de 100ha* : Les constructions et aménagements nouveaux, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité des bâtiments existants dans la limite du site urbain constitué, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, telle que délimitée au plan de zonage.

- *Concernant les éléments du patrimoine* (voir liste en Annexe II), protégés par application des dispositions des articles L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme et identifiés dans les plans graphiques du règlement sont soumis à permis de démolir. Sont autorisés sous conditions :

- > Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès, leur largeur étant limitée à 3,50m ;
- > l'abattage d'un arbre repéré dans un alignement ou une haie, sous réserve que sa suppression ne porte pas atteinte à l'effet d'alignement, ou qu'il soit remplacé par une essence équivalente.

## **SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N.3 : Accès et voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Un intérêt particulier sera porté au respect du caractère naturel de la zone, notamment en conservant des voies poreuses, non bitumées ou non bétonnées.

Les chemins seront restaurés avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne représentant pas de dégradation du milieu, notamment en terme de pollution des eaux d'infiltration.

### **Article N.4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable existant, par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier(s), conformément à la législation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif en cas de réalisation.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné. Le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain. Le débit de rejet est limitée à 1 litre / seconde / hectare pour une pluie de retour de dix ans.

**Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques**, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

#### **Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 2,50m de l'emprise publique ou privées, existantes ou à créer.

#### **Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives ou à une distance minimale de 2,50m des limites séparatives. En cas d'implantation en limite séparative, les marges d'isolement par rapport à aux autres limites séparatives doivent être respectées. La marge d'isolement est au moins égale à 2,50m.

#### **Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article N.9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article N.10 : Hauteur maximum des constructions**

##### **En Nc**

La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est de 3m.

La hauteur maximale des équipements collectifs à destination de tourisme ou de loisirs est de 5m au faîtage.

##### **En N et Ne**

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics et les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15 m.

#### **Article N.11 : Aspect extérieur**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Clôture**

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures sont constituées uniquement de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en galvanisé dans couleur, ou d'une couleur gris foncé RAL 7016 ou similaire. Les grillages verts sont interdits.

Les clôtures devront faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse.

**Éléments du patrimoine à protéger** (voir liste en Annexe II)

Les murs, protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, ne peuvent être supprimés. Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès, leur largeur étant limitée à 3,50m.

**Élément A : Murs du cimetière**

Parcelle : feuille ZE, parcelle n°112 ;

Localisation : au nord-ouest du bourg, autour du cimetière ;

**Article N.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain. Les espaces de stationnement seront traités en surfaces perméables.

**Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés**

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente. La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration, doit être intégrée à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur la parcelle doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet.

Les haies vives seront constituées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques de la zone plantée. L'usage des thuyas, lauriers à palme et cyprès est interdit (cf. liste des essences recommandées en Annexe III).

**Éléments du patrimoine à protéger**

Les éléments du patrimoine naturel, repérés au document graphique au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont préservés. Leur destruction ou abattage ne peuvent être autorisés que si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

**Élément n°36 : Alignements d'arbres de la frange urbaine nord-ouest**

Parcelle : feuille D5, parcelle n°2665 ;

Localisation : à l'entrée de bourg nord-ouest, rue de Corbeil ;

Prescriptions particulières : principe d'alignement arboré à conserver ; les arbres peuvent être remplacés par des essences locales.

**Élément n°37 : Haies de la Coupe**

Parcelles : feuille D3, parcelles n°1205 et 1207 ;

Localisation : au sud du bourg, près du Chemin de la Coupe ;

Prescriptions particulières : principe d'alignement végétal à conserver ; la haie peut être débroussaillée et les arbres remplacés par des essences fruitières locales.

**Élément n°40 : Vergers des fonds de parcelles de la frange urbaine nord-ouest**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1770, 1774, 1777, 1781, 1783, 1792 et 1793 ;

Localisation : à l'ouest du bourg, à proximité de la rue de Malvoisine ;

Prescriptions particulières : principe du verger à conserver ; les arbres peuvent être remplacés par des essences fruitières locales.

**Élément n°41 : Vergers et arbres isolés du cimetière**

Parcelles : feuille D5, parcelles n°1787 et 1789, feuille ZE parcelle n°43

Localisation : au nord-ouest du bourg, aux alentours du cimetière ;

Prescriptions particulières : arbres isolés et principe du verger à conserver ; les arbres du verger peuvent être remplacés par des essences fruitières locales.

#### **Élément n°42 : Vergers et arbres isolés du cimetière**

Parcelle : feuille ZE, parcelle n°106 ;

Localisation : au nord-ouest du bourg ;

Prescriptions particulières : principe du verger à conserver ; les arbres peuvent être remplacés par des essences fruitières locales.

Les chemins protégés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, et repérés sur les plans graphiques du règlement doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

- Conserver le tracé des chemins ;
- Maintenir des sols perméables lorsque les chemins sont traités en surface perméable ;
- Interdire la pose de clôtures inamovibles empêchant le cheminement piéton, ou tout autre élément encombrant le passage.

ÉLÉMENT C11 :	CHEMIN RURAL N°14 DIT « DE MONDEVILLE À MALVOISINE »
ÉLÉMENT C12 :	CHEMIN RURAL N°16 DIT « DU BOIS D'ÉPIGNON »
ÉLÉMENT C13 :	CHEMIN RURAL N°13 DIT « DE LA FERTÉ-ALAIS À CHAMPCUEIL »
ÉLÉMENT C14 :	CHEMIN RURAL N°17 DIT « DE LA PROCESSION »
ÉLÉMENT C15 :	CHEMIN RURAL N°12 DIT « DE BALLANCOURT »
ÉLÉMENT C16 :	CHEMIN RURAL N°10 DIT « DES BARILLETS »
ÉLÉMENT C17 :	CHEMIN RURAL N°11 DIT « DU CUL D'ENFER »
ÉLÉMENT C18 :	CHEMIN RURAL N°9 DIT « SENTIER DES ROCHES AUX DAMES »
ÉLÉMENT C19 :	CHEMIN RURAL N°8 DIT « DES OUCHES »
ÉLÉMENT C20 :	CHEMIN RURAL N°2 DIT « DE LA FERTÉ-ALAIS À MONDEVILLE »
ÉLÉMENT C21 :	CHEMIN RURAL N°6
ÉLÉMENT C22 :	SENTIER DE LA JUSTICE
ÉLÉMENT C23 :	CHEMIN EN LIMITE COMMUNALE SUD-OUEST
ÉLÉMENT C24 :	CHEMIN RURAL N°5 DIT « DE LA JUSTICE »
ÉLÉMENT C25 :	CHEMIN RURAL N°4 DIT « DU Puits SAUVAGE »
ÉLÉMENT C26 :	CHEMIN RURAL N°1 DIT « DE LA COUPE »
ÉLÉMENT C27 :	CHEMIN RURAL N°34 DIT « DES MURGERS »
ÉLÉMENT C31 :	CHEMIN PRIVÉ DE LA COUPE
ÉLÉMENT C32 :	CHEMIN RURAL N°31 DIT « DE MONDEVILLE À BOUTIGNY-SUR-ESSONNE »
ÉLÉMENT C33 :	CHEMIN RURAL N°30
ÉLÉMENT C34 :	CHEMIN RURAL N°32
ÉLÉMENT C37 :	CHEMIN RURAL N°9 DIT « DU GRAND ORME »

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement en espace boisé interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### **SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **SECTION 4 : Nouvelles technologies**

#### **Article N.15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article N.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## ANNEXES

### Annexe I : Liste des éléments protégés au titre de la loi paysage (art. L 123-1-5 7° du CU)

La liste ci-dessous permet d'identifier la désignation des éléments classés au titre des l'articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme (loi Paysage). Ces éléments sont décrits et localisés dans le document n°5 des « Éléments du Patrimoine à Protéger » et ses cartographies associées. Les numéros de parcelles concernés y sont indiqués.

n°	Désignation
<b>LE BATI REMARQUABLE</b>	
ÉLEMENT N°1 :	MAIRIE-ÉCOLE
ÉLEMENT N°2 :	ÉGLISE
ÉLEMENT N°3 :	GRANDE FERME DE PORT ROYAL
ÉLEMENT N°4 :	FERME FORTIFIÉE DE MÉZIÈRES
ÉLEMENT N°5 :	GRANGES ANCIENNES RUE DE LA GRANDE ROCHE
ÉLEMENT N°6 :	PETITE FERME RUE DE LA GRANDE ROCHE
ÉLEMENT N°7 :	FERME AU CROISEMENT DES RUES BALLANCOURT ET DE LA GRANDE ROCHE
ÉLEMENT N°8 :	FERME ANCIENNE RUE DE BALLANCOURT
ÉLEMENT N°9 :	ANCIENNE BOUCHERIE
ÉLEMENT N°10 :	BÂTIMENT ANCIEN RUE DE BALLANCOURT
ÉLEMENT N°11 :	FERME EN ENTRÉE DE BOURG OUEST
ÉLEMENT N°12 :	GRANGE DU CHEMIN DE LA GARDE
ÉLEMENT N°13 :	GRANGE RUE DE MALVOISINE
ÉLEMENT N°14 :	GRANGE RUE DE CORBEIL
ÉLEMENT N°15 :	BÂTIMENTS ANCIENS RUE DE CORBEIL
ÉLEMENT N°16 :	MAISON ANCIENNE PLACE DE L'ÉGLISE
ÉLEMENT N°17 :	GRANGE CHEMIN DE LA CROIX ROUGE
ÉLEMENT N°18 :	BÂTIMENTS ANCIENS CHEMIN DE LA CROIX ROUGE
ÉLEMENT N°19 :	FERME DU CHEMIN DE LA CROIX ROUGE
ÉLEMENT N°20 :	GRANGE EN PIGNON GRANDE RUE
ÉLEMENT N°21 :	HABITATION ANCIENNE GRANDE RUE
ÉLEMENT N°22 :	FERME EN ENTRÉE DE BOURG EST

#### LE PETIT PATRIMOINE

ÉLEMENT N°23 :	CROIX ROUGE
ÉLEMENT N°24 :	MONUMENTS AUX MORTS
ÉLEMENT N°25 :	CROIX BLANCHE
ÉLEMENT N°26 :	PLAQUE DE SEINE ET OISE
ÉLEMENT N°27 :	CABANE DU CANTONNIER ROUTE DE LA PADÔLE

#### LE PATRIMOINE NATUREL ET VEGETAL

ÉLEMENT N°28a :	MARE DE LA PADÔLE
ÉLEMENT N°28b :	MARE DU SENTIER DE LA ROCHE AUX DAMES
ÉLEMENT N°29 :	CHAOS GRÉSEUX À L'EST DE LA SALLE DES FÊTES
ÉLEMENT N°30 :	AFFLEUREMENT GRÉSEUX RUE DE BALLANCOURT
ÉLEMENT N°31 :	TILLEUL DEVANT L'ÉGLISE
ÉLEMENT N°32 :	MARRONNIER RUE DE BALLANCOURT
ÉLEMENT N°33 :	FRÊNE DU CHEMIN DE LA CROIX ROUGE
ÉLEMENT N°34 :	ARBRES ISOLÉS DE LA PADÔLE
ÉLEMENT N°35 :	ALIGNEMENTS D'ARBRES DE LA PADÔLE
ÉLEMENT N°36 :	ALIGNEMENTS D'ARBRES DE LA FRANGE URBAINE NORD-OUEST
ÉLEMENT N°37 :	HAIES DE LA COUPE
ÉLEMENT N°38 :	VERGERS DE LA COUPE
ÉLEMENT N°39 :	VERGERS DE LA FRANGE URBAINE OUEST
ÉLEMENT N°40 :	VERGERS DES FONDS DE PARCELLES DE LA FRANGE URBAINE NORD-OUEST
ÉLEMENT N°41 :	VERGERS ET ARBRES ISOLÉS DU CIMETIÈRE
ÉLEMENT N°42 :	VERGERS AU NORD-OUEST DU BOURG

### LES MURS REMARQUABLES

ÉLEMENT A :	MURS DU CIMETIÈRE
ÉLEMENT B :	MUR DE L'ENTRÉE DE BOURG NORD-OUEST
ÉLEMENT C :	MURS CHEMIN DE LA CROIX ROUGE
ÉLEMENT D :	MURS GRANDE RUE À L'OUEST DU BOURG
ÉLEMENT E :	MURS RUE DE MALVOISINE
ÉLEMENT F :	MUR RUE DE BALLANCOURT
ÉLEMENT G :	MURS CHEMIN DES AMOUREUX
ÉLEMENT H :	MUR GRANDE RUE À PROXIMITÉ DE LA CROIX ROUGE
ÉLEMENT I :	MUR CHEMIN DE BOUTIGNY
ÉLEMENT J :	MUR GRANDE RUE À L'EST DU BOURG

### LES VUES REMARQUABLES

ÉLEMENT V1 :	VUE SUR LES ESPACES AGRICOLES DEPUIS LE CAMPING
ÉLEMENT V2 :	VUE SUR LES ESPACES AGRICOLES DEPUIS L'ENTRÉE DE BOURG NORD
ÉLEMENT V3 :	VUE SUR LES ESPACES AGRICOLES DEPUIS LE CHEMIN DE LA CROIX ROUGE
ÉLEMENT V4 :	VUE SUR LES ESPACES AGRICOLES DEPUIS LA D153 EN ENTRÉE DE BOURG SUD-EST
ÉLEMENT V5 :	VUE SUR LE BOURG DEPUIS LES HAUTEURS DU PLATEAU
ÉLEMENT V6 :	VUE SUR LE HAMEAU DE LA PADÔLE DEPUIS LES HAUTEURS DU PLATEAU

### LE RESEAU DE CHEMINS

ÉLEMENT C1 :	CHEMIN RURAL EN LIMITE COMMUNALE EST
ÉLEMENT C2 :	CHEMIN RURAL N°29 DIT « DE LA PADÔLE AUX ROCHES »
ÉLEMENT C3 :	CHEMIN RURAL AU SUD DE LA PADÔLE
ÉLEMENT C4 :	CHEMIN DIT « IMPASSE DES JONQUILLES »
ÉLEMENT C5 :	CHEMIN RURAL N°51 DIT « DE CHAMPCUEIL À LA PADÔLE »
ÉLEMENT C6 :	CHEMIN INTERCOMMUNAL EN LIMITE NORD
ÉLEMENT C7 :	CHEMIN RURAL N°21 DIT « DES BAS-BOISSY »
ÉLEMENT C8 :	CHEMIN DE DESSUS LES QUARANTE
ÉLEMENT C9 :	CHEMIN RURAL DU CHEMIN DE DESSUS LES QUARANTE AU CR N°14
ÉLEMENT C10 :	CHEMIN RURAL À L'OUEST DU CIMETIÈRE
ÉLEMENT C11 :	CHEMIN RURAL N°14 DIT « DE MONDEVILLE À MALVOISINE »
ÉLEMENT C12 :	CHEMIN RURAL N°16 DIT « DU BOIS D'ÉPIGNON »
ÉLEMENT C13 :	CHEMIN RURAL N°13 DIT « DE LA FERTÉ-ALAIS À CHAMPCUEIL »
ÉLEMENT C14 :	CHEMIN RURAL N°17 DIT « DE LA PROCESSION »
ÉLEMENT C15 :	CHEMIN RURAL N°12 DIT « DE BALLANCOURT »
ÉLEMENT C16 :	CHEMIN RURAL N°10 DIT « DES BARILLETS »
ÉLEMENT C17 :	CHEMIN RURAL N°11 DIT « DU CUL D'ENFER »
ÉLEMENT C18 :	CHEMIN RURAL N°9 DIT « SENTIER DES ROCHES AUX DAMES »
ÉLEMENT C19 :	CHEMIN RURAL N°8 DIT « DES OUCHES »
ÉLEMENT C20 :	CHEMIN RURAL N°2 DIT « DE LA FERTÉ-ALAIS À MONDEVILLE »
ÉLEMENT C21 :	CHEMIN RURAL N°6
ÉLEMENT C22 :	SENTIER DE LA JUSTICE
ÉLEMENT C23 :	CHEMIN EN LIMITE COMMUNALE SUD-OUEST
ÉLEMENT C24 :	CHEMIN RURAL N°5 DIT « DE LA JUSTICE »
ÉLEMENT C25 :	CHEMIN RURAL N°4 DIT « DU Puits SAUVAGE »
ÉLEMENT C26 :	CHEMIN RURAL N°1 DIT « DE LA COUPE »
ÉLEMENT C27 :	CHEMIN RURAL N°34 DIT « DES MURGERS »
ÉLEMENT C28 :	VENELLE DE L'ANCIENNE MARE
ÉLEMENT C29 :	VENELLE DE L'ÉGLISE
ÉLEMENT C30 :	SENTIER DES OUCHES DU D'EN HAUT
ÉLEMENT C31 :	CHEMIN PRIVÉ DE LA COUPE
ÉLEMENT C32 :	CHEMIN RURAL N°31 DIT « DE MONDEVILLE À BOUTIGNY-SUR-ESSONNE »
ÉLEMENT C33 :	CHEMIN RURAL N°30
ÉLEMENT C34 :	CHEMIN RURAL N°32
ÉLEMENT C35 :	CHEMIN RURAL DE LA FERME DE MÉZIÈRES
ÉLEMENT C36 :	CHEMIN D'EXPLOITATION
ÉLEMENT C37 :	CHEMIN RURAL N°9 DIT « DU GRAND ORME »
ÉLEMENT C38 :	CHEMIN À L'OUEST DE LA FERME DE LA PADÔLE
ÉLEMENT C39 :	CHEMIN DE LA LIMITE COMMUNALE SUD-EST

## Annexe II : Liste des emplacements réservés

La liste ci-dessous permet d'identifier l'objet et le bénéficiaire des emplacements réservés localisés sur le plan de zonage de la commune :

- > Ensemble de la commune à l'échelle 1 / 5000
- > Le bourg à l'échelle 1 / 2000

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie approx.
1	Amélioration de l'accès au cimetière	Commune	600 m <sup>2</sup>
2	Cheminement de la Croix Rouge Est	Commune	235 m <sup>2</sup>
3	Voie d'accès du Sentier de la Coupe	Commune	850 m <sup>2</sup>



## Annexe III : Choix des essences végétales – Guide du PNR du Gâtinais Français

### ■ EXEMPLES DE COMPOSITIONS VÉGÉTALES

---

**La haie libre (c'est-à-dire non-taillée systématiquement) et champêtre (composée d'essences locales) permet de structurer des espaces existants, tout en assurant une intégration harmonieuse à l'environnement alentour.**

Outre ses aspects paysagers et pratiques (aspect de clôture et de protection visuelle), la haie permet de remplir **différents rôles** :

- **écologique** : en apportant une diversité floristique (des plantes annuelles ou vivaces peuvent se développer avec la haie) et en assurant un abri, un lieu de reproduction ou de la nourriture pour la faune,
- **hydraulique** : en ayant un aspect anti-érosif (maintien des sols), en régulant les eaux de pluie,
- **climatique** : en régulant la température et en apportant une protection aux bâtiments et aux animaux d'élevage.

Quelques exemples de composition végétale pour une haie libre champêtre sont donnés à titre indicatif ci-après. Ces haies sont établies **selon le type de sol** (calcaire, acide et neutre). La nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol ou de la végétation déjà présente.

Une haie doit avoir une fonction spécifique dans un contexte particulier. Ainsi, lorsqu'il s'agit de **marquer une limite mais sans problématique de co-visibilité**, on va privilégier des essences basses (petits arbustes et vivaces).

Lorsque l'enjeu est de **masquer une vue**, la place des végétaux persistants peut être amenée de 30 à 50 %.

Quelques végétaux dits d'ornement pourront être intégrés aux compositions suivantes. Toutefois, ils devront être très peu nombreux (1 ou 2 arbustes par haie). Par ailleurs, le style des essences proposées est champêtre, il faudra donc éviter les variétés à feuillage panaché, pourpre ou trop sophistiqué.



**Exemple de composition d'une haie libre champêtre, pour un sol acide et pauvre à tendance séchante, avec une texture légère ou argileuse saine.**

Les deux rangs de végétaux devront être espacés d'environ 80 cm et les arbustes seront distants les uns des autres de 1,25 à 1,50 m.

Les distances de végétaux seront à adapter selon le port du végétal (par exemple, le framboisier plus étalé devra bénéficier de 1,5 m de chaque côté).



#### BOURDAINE

*Frangula alnus*  
ou *Rhamnus frangula*

Caduc, mellifère

Fruits décoratifs passant du vert au rouge, puis noir

H = 2 à 3 m



#### GENÊT

*Cytisus scoparius*

Caduc, mellifère

Floraison jaune abondante en mai-juin

H = 1 à 2 m



#### AUBÉPINE

*Crataegus monogyna*

Caduc, épineux, mellifère

Floraison blanche en mai-juin, suivie de fruits rouges consommables en gelée

Pour tout type de sol

H = 3 à 6 m

**Espèce soumise à autorisation de la DRIAF**



#### PRUNELLIER

*Prunus spinosa*

Caduc, épineux

Floraison blanche en mars-avril

Fruits décoratifs et comestibles en fin d'été

Pour tout type de sol

H = 1 à 4 m



#### CORNOUILLER SANGUIN

*Cornus sanguinea*

Caduc, feuillage rouge à l'automne, mellifère

Floraison blanc crème en juin, suivie de petites baies noires

Rameaux de l'année rouge (décoratif en hiver)

Pour tout type de sol

H = 2 à 5 m



#### TROÈNE COMMUN

*Ligustrum vulgare*

Semi-persistent, mellifère

Floraison blanche et odorante au printemps (si conduit en port libre)

H = 2 à 3 m



#### FRAMBOISIER

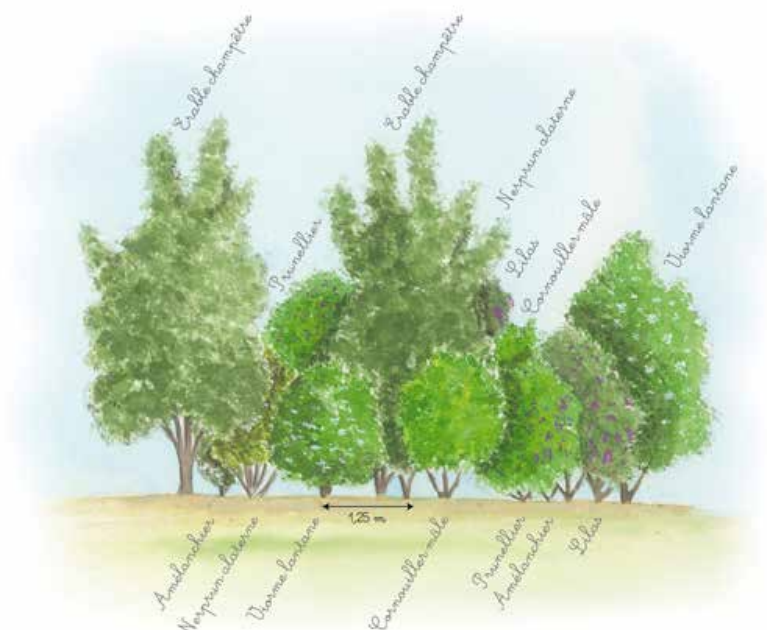
*Rubus ideaus*

Caduc, épineux

Floraison blanche suivie de fruits comestibles

H = 1 à 2 m





Exemple de composition d'une haie libre champêtre, pour sol calcaire, avec une texture légère ou argileuse saine.



#### ÉRABLE CHAMPÊTRE

*Acer campestre*

Caduc, feuillage intéressant (jaune-orangé) à l'automne, mellifère

Arbre pouvant entrer dans la composition d'une haie champêtre

H = 8 à 12 m (si non taillé)



#### NERPRUN ALATERNE

*Rhamnus alaternus*

Persistant

Fleurs blanches et baies noires en hiver

H = 2 à 3 m



#### AMÉLANCHIER

*Amelanchier ovalis*

Caduc, feuillage intéressant (rouge-orangé) à l'automne, mellifère

Floraison blanche en mars-avril

H = 1 à 2 m



#### VIORNE LANTANE

*Viburnum lantana*

Caduc

Floraison blanche en mai-juin, suivie de baies décoratives rouges à noires en fin d'été et automne

H = 1 à 3 m



#### LILAS

*Syringa vulgaris*

Caduc

Floraison abondante et odorante mauve en avril-mai.

H = 3 à 6 m



#### CORNOUILLER MÂLE

*Cornus mas*

Caduc

Floraison jaune vif en mars, suivie de fruits rouges comestibles

H = 1 à 2 m



#### ÉGLANTIER

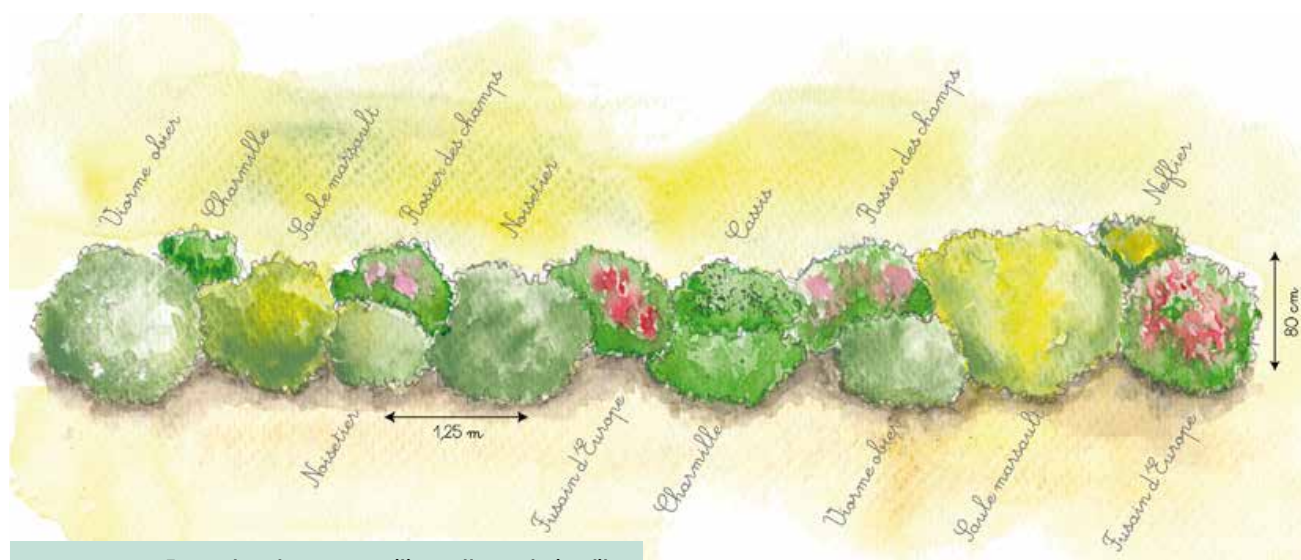
*Rosa canina*

Rosier sauvage

Caduc

Fleurs rose pâle en mai-juin, légèrement odorantes, suivies de fruits rouges consommables en confiture

H = 2 à 6 m



Exemple de composition d'une haie libre champêtre, pour un sol neutre et frais, avec une texture argileuse humide ou argileuse saine.



#### VIORNE ORBIER

*Viburnum opulus*

Caduc, feuillage intéressant (brun-rouge) à l'automne, mellifère

Floraison blanche en mai-juin, suivie de baies rouges décoratives

H = 2 à 4 m



#### NOISETIER

*Corylus avellana*

Caduc, feuillage jaune intéressant à l'automne, mellifère  
Apparition de châtons décoratifs sur les arbustes mâles en fin d'hiver.

Fruits comestibles.

Pour tout type de sols.

H = 2 à 6 m



#### CHARMILLE

*Carpinus betulus*

Essence marcescente, qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver

Feuillage intéressant (jaune) à l'automne

H = 10 à 15 m (si non taillé)



#### FUSAIN D'EUROPE

*Euonymus europaeus*

Caduc

Feuillage intéressant à l'automne (rouge), mellifère

Fruits rose-orange décoratifs à l'automne

H = 2 à 6 m



#### SAULE MARSALT

*Salix caprea*

Caduc, mellifère

Floraison décorative en mars-avril avant les feuilles

H = 3 à 8 m



#### ROSIER DES CHAMPS

*Rosa arvensis*

Caduc, épineux

Floraison blanche en juin-juillet

H = 1 m



#### CASSIS

*Ribes nigrum*

Caduc, mellifère

Fruits consommables (récolte en juin-juillet)

H = 1 à 2 m



#### NEFLIER

*Mespilus germanica*

Caduc, mellifère

Floraison blanche en mai-juin, fruits comestibles à l'état blet

H = 2 à 4 m



## PLANTES DÉCONSEILLÉES CAR BANALISANTES

On évitera les essences suivantes car elles sont banalisantes pour les paysages.

**Bambou**

**Cyprès de Leyland**

(*Cupressocyparis leylandii*)

**Élégne à feuillage panaché**

**Eucalyptus** (*Eucalyptus*)

**Faux Cyprès** (*Chamaecyparis*)

**Laurier palme ou cerise**

(*Prunus laurocerasus*)

**Laurier du Portugal** (*Prunus lusitanica*)

**Thuya** (*Thuja*)

**Végétaux à feuillage pourpre**

(prunier et noisetier pourpres notamment)

En effet, elles ne sont pas originaires de la région et ont tendance à uniformiser les paysages : ces plantes ne correspondent pas au caractère rural des villes et villages du territoire du Gâtinais français. Souvent plantées en haies monospécifiques (c'est-à-dire constituées d'un seul type de plantes), et comparées à du « béton vert », elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.



## PLANTES PROSCRITES CAR INVASIVES

Ces plantes sont prosrites car elles ont tendance à se propager facilement (alors qu'elles ne sont pas originaires de la région), aux dépens d'espèces locales, et diminuent ainsi la biodiversité.

Certaines espèces comme la Renouée du Japon, le Buddleja ou le Raisin d'Amérique, présentent un caractère éminemment invasif et bouleversent l'écosystème ; elles posent de réels problèmes sur le territoire du Parc du Gâtinais français aujourd'hui.

La liste qui suit, non exhaustive, est donnée à titre indicatif et ne recense que les arbres et arbustes reconnus comme les plus invasifs sur le territoire du Parc.

Les espèces potentiellement invasives ne sont pas mentionnées.

**Ailante ou Faux-vernis du Japon**

(*Ailanthus altissima*)

**Arbre aux papillons** (*Buddleia davidii*)

**Aristolochie toujours verte**

(*Aristolochia sempervirens*)

**Aucuba** (*aucuba japonica*)

**Bambous** (*Phyllostachis*)

**Cèdre de l'Atlas** (*Cedrus atlantica*)

**Cerisier tardif** (*Prunus serotina*)

**Chêne rouge d'Amérique** (*Quercus rubra*)

**Cyprès de Lambert** (*Cupressus macrocarpa*)

**Erable negundo** (*Acer negundo*)

**Fusain du Japon** (*Euonymus japonicus*)

**Genêt blanc** (*Cytisus multiflorus*)

**Genêt strié** (*Cytisus striatus*)

**Herbe de la Pampa** (*Cortaderia selloana*)

**Laurier-cerise** (*Prunus laurocerasus*)

**Mahonia** (*mahonia aquifolium*)

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

**Mûrier blanc** (*Morus alba*)

**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*)



## CONTACTS UTILES

Vous pouvez vous faire aider pour la définition de votre projet paysager par les Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), les services de l'État (STAP pour les secteurs protégés au titre des monuments historiques et des sites) et le Parc naturel régional du Gâtinais français.

Les DDT réglementent l'affichage et la publicité.

Les Conseils généraux vous conseillent sur les espèces végétales invasives.

### **Direction Départementale de Territoires (DDT) de l'Essonne**

Cité administrative  
Boulevard de France  
91012 Évry cedex  
Tél. : 01 60 76 32 00

### **Direction Départementale de Territoires (DDT) de Seine-et-Marne**

288 rue Georges Clémenceau  
ZI de Vaux-le-Pénil  
77005 Melun cedex  
Tél. : 01 60 56 71 71

### **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Essonne**

1 boulevard de l'Écoute s'il pleut  
91035 Évry  
Tél. : 01 60 79 35 44  
Fax : 01 60 78 45 81  
caue91@caue91.asso.fr

### **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Seine-et-Marne**

27 rue du Marché  
77120 Coulommiers  
Tél. : 01 64 03 30 62  
Fax : 01 64 03 61 78  
caue77@wanadoo.fr

### **Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) de l'Essonne**

Préfecture de l'Essonne, Tour B  
Boulevard de France  
91000 Évry  
Tél. : 01 69 91 95 10

### **Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) de Seine-et-Marne**

Pavillon Sully, Palais de Fontainebleau  
Place de Boisdryver  
77300 Fontainebleau  
Tél. : 01 60 74 50 20

### **Conseil général de l'Essonne**

Hôtel du Département  
Boulevard de France  
91012 Évry  
Tél. : 01 60 91 91 91

### **Conseil général de Seine-et-Marne**

Hôtel du Département  
Place de la Préfecture  
77010 Melun cedex  
Tél. : 01 64 14 77 77

### **Conseil régional d'Île-de-France**

35 boulevard des Invalides  
75007 Paris  
Tél. : 01 53 85 56 33

Un territoire où il fait bon vivre pour tous

### **Maison du Parc**

20 boulevard du Maréchal Lyautey  
91490 Milly-la-Forêt  
Tél. : 01 64 98 73 93  
Fax : 01 64 98 71 90  
info@parc-gatinais-francais.fr  
www.parc-gatinais-francais.fr



## Annexe IV : Intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires – Le guide de la DDT95 (Val d'Oise)

### L'énergie solaire une énergie renouvelable



#### L'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériaux mis en oeuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies, devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.



### Principes techniques

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est plein sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage).

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

- les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

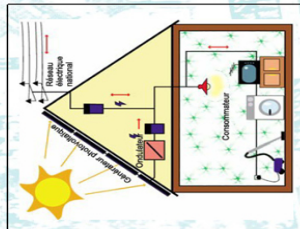
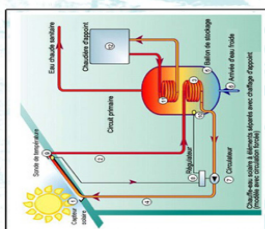
De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

### Réglementation

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642-3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé (L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.



#### Pour en savoir plus :

**Préfecture :**  
[www.val-d-oise.pref.gouv.fr](http://www.val-d-oise.pref.gouv.fr)

**DDPA95 :**  
[www.val-d-oise.equipement.gouv.fr](http://www.val-d-oise.equipement.gouv.fr)

**SDAP :** [www.val-d-oise.pref.gouv.fr](http://www.val-d-oise.pref.gouv.fr)  
(rubrique : service de l'État/culture)

**Espace info-énergie :**  
[www2.ademe.fr](http://www2.ademe.fr) (espace particuliers)

**ADENE :**  
[www2.ademe.fr](http://www2.ademe.fr)



## Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires

### La maison individuelle

#### → Pour le bâti existant

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Côté jardin, la localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

#### → Pour la construction neuve à caractère traditionnel

Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Il s'agira de privilégier toutes les solutions de pose sur les bâtiments annexes ou sur un des éléments architecturaux intégré à la composition architecturale du bâti. L'implantation pourra ainsi se faire en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent.

#### → Pour la construction neuve à caractère contemporain

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

### Le bâtiment industriel

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toiture et de façades. La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériaux actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique.



Avec plus de 70% du territoire départemental concerné par des protections patrimoniales (sites inscrits ou classés, périmètre de protection, monuments historiques...), les paysages du Val d'Oise méritent une attention particulière.

La pose de panneaux solaires – au même titre que les châssis de toit – appelle certains principes généraux déclinés ci-après, pour chaque type de constructions.

- La pose des panneaux solaires doit intégrer à la fois les principes techniques et les prescriptions paysagères et architecturales.
- Une approche paysagère doit être conduite afin de vérifier l'impact des panneaux solaires depuis l'espace public et depuis les points hauts dans le paysage.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : incorporés dans la toiture sans surembasseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- L'exposition sud sera privilégiée, afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.

On évitera tous matériaux d'imitation des éléments de construction traditionnel (par exemple : tuiles photovoltaïques)

### Le bâtiment agricole

L'implantation en toiture se fera en partie basse des rampants en l'absence d'incidence dans le paysage, ou sur une annexe, ou au sol.

### L'équipement public, de services, les immeubles d'habitation

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.