

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

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

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
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	32
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
ANNEXES	38
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 planter. 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 7m² d'emprise au sol maximum ainsi que, sur les parcelles où une construction principale d'habitation est déjà construite, une extension de 30m² d'emprise au sol maximum et une annexe de 15m² 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 7m² 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 15m² 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 30m² 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 7m² 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 m² 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 7m² 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 structurelles, 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

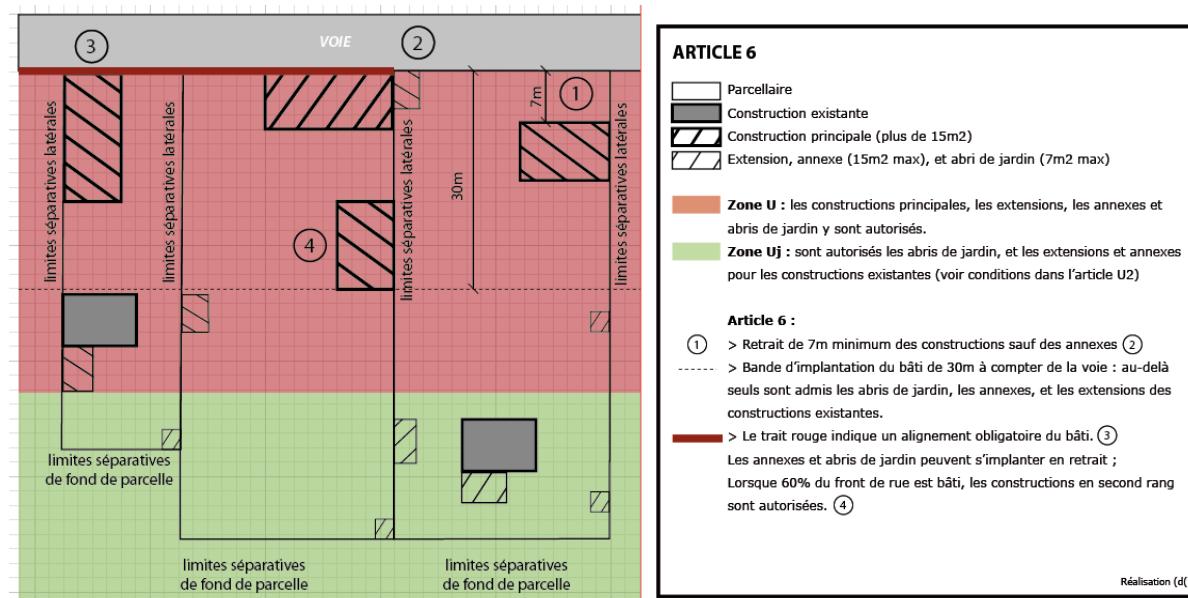
Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation de 30m de profondeur à compter de l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

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 :

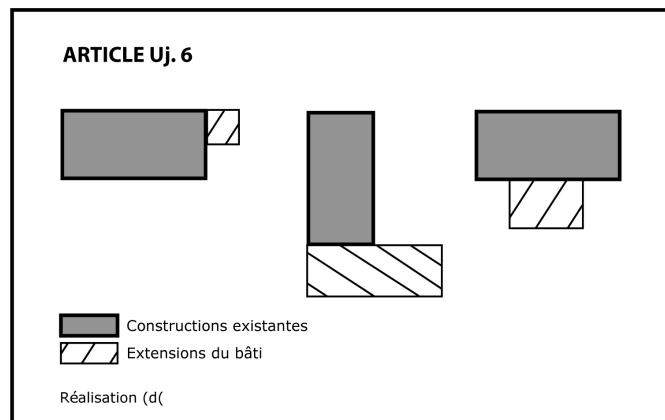
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux abris de jardin (7 m^2 d'emprise au sol maximum) ;
- aux annexes (15 m^2 d'emprise au sol maximum) ;
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture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

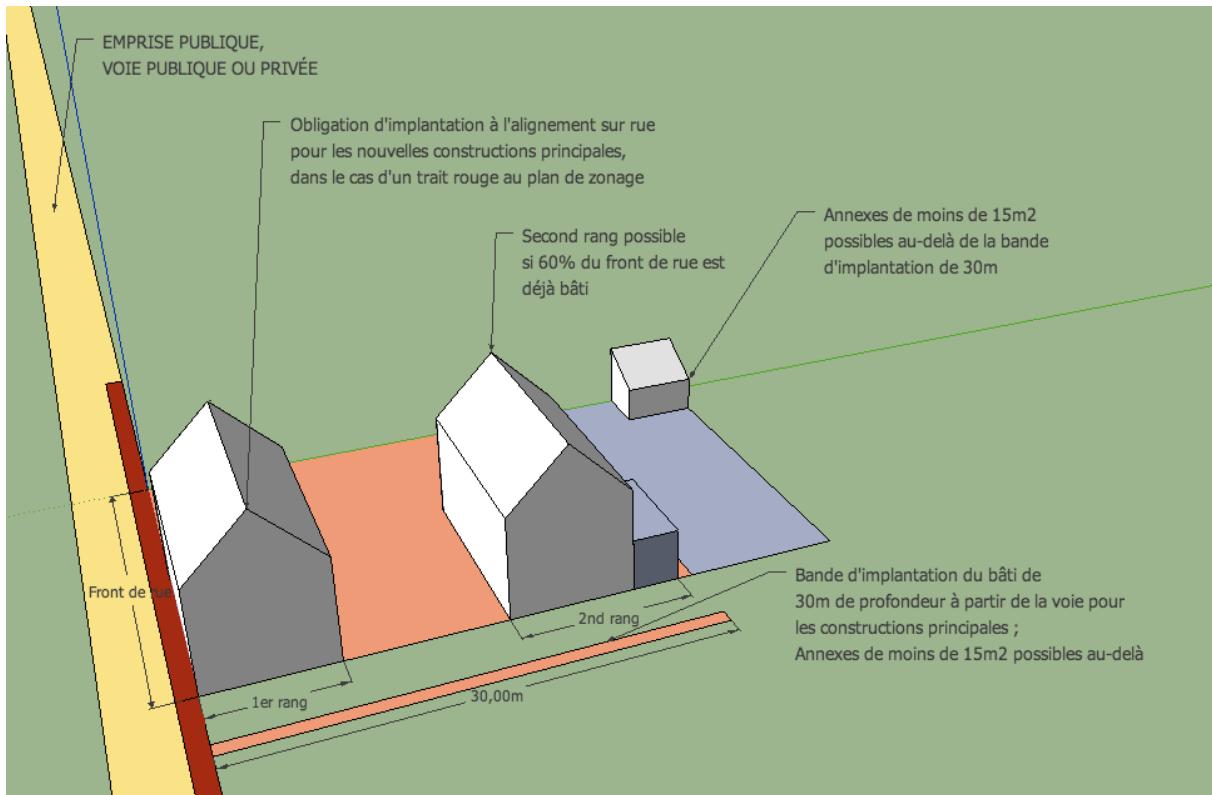


En Uj

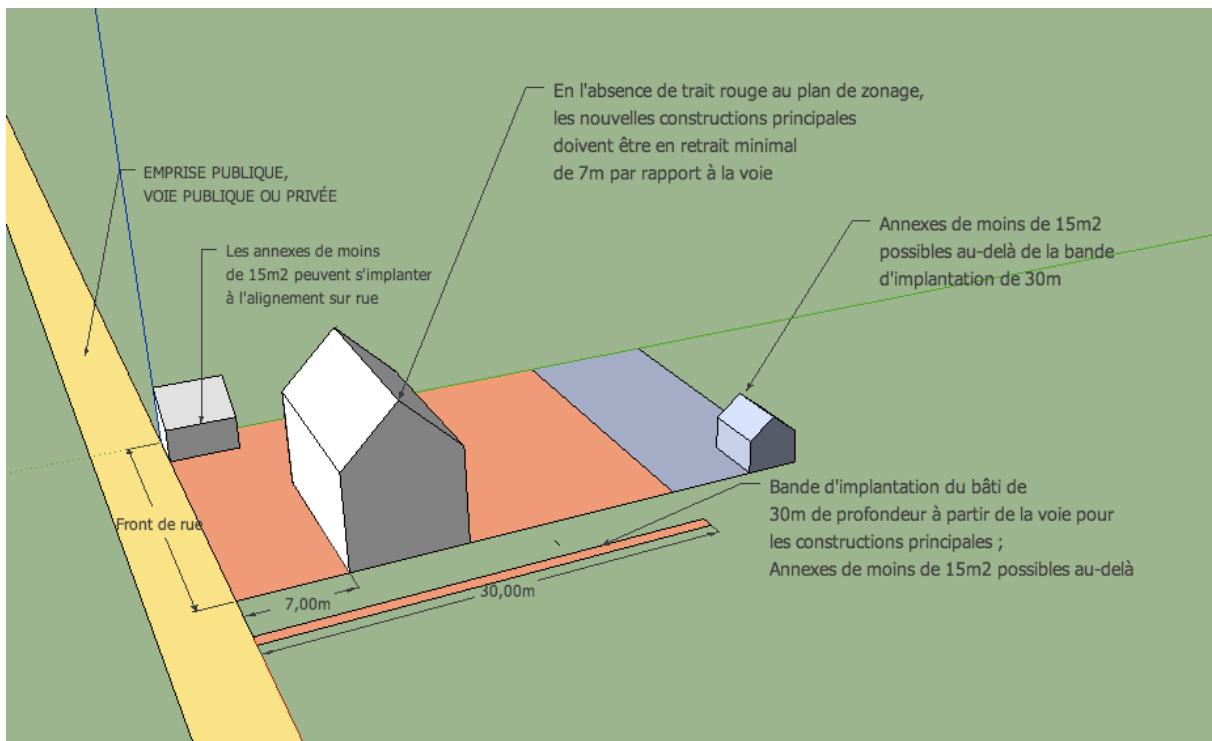
Les extensions des constructions existantes doivent être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant.

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:

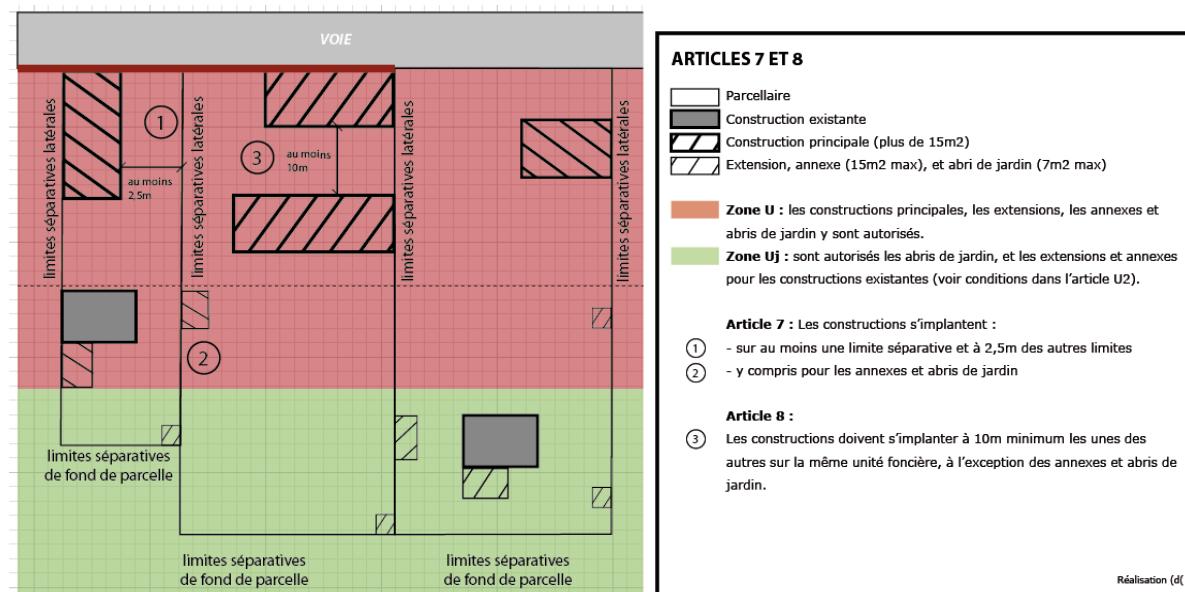
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ; sous réserve :
 - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - > que les baies créées à l'occasion des travaux respectent 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 50m², 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.

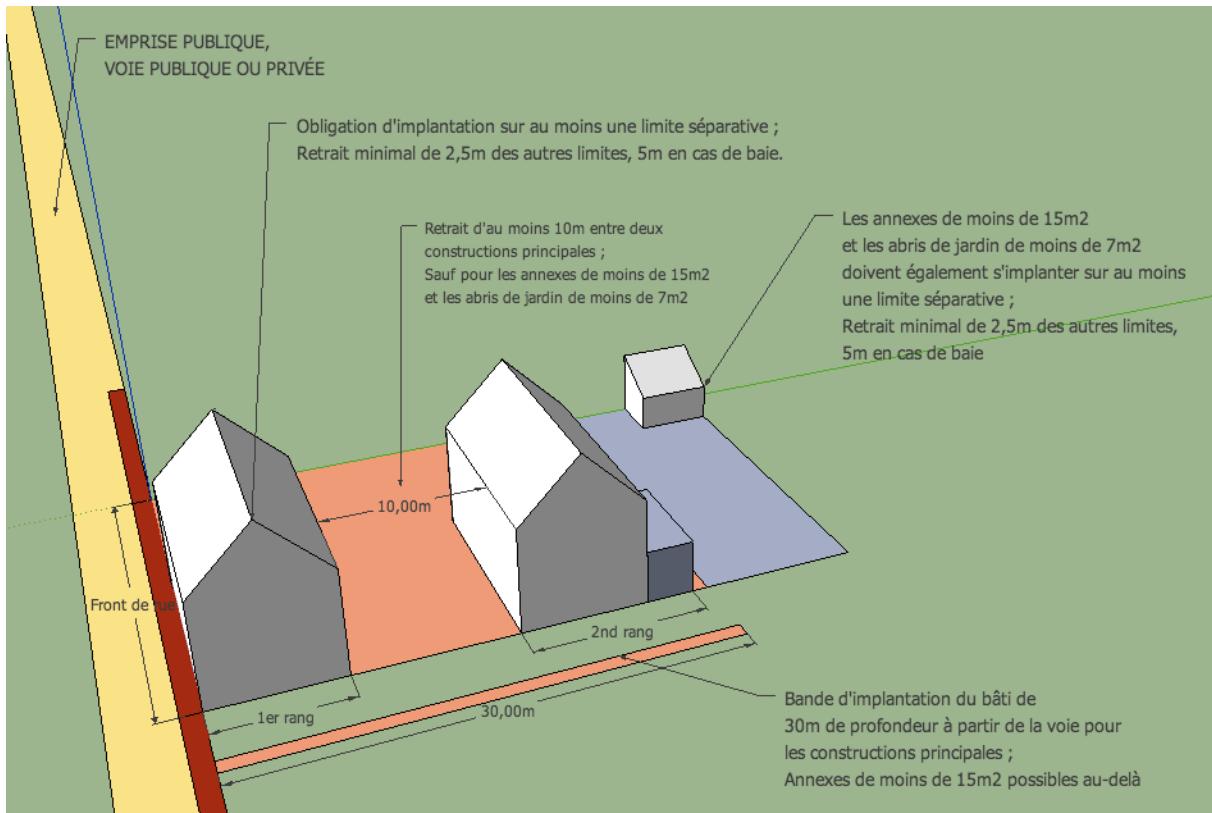
Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions est de 10m.

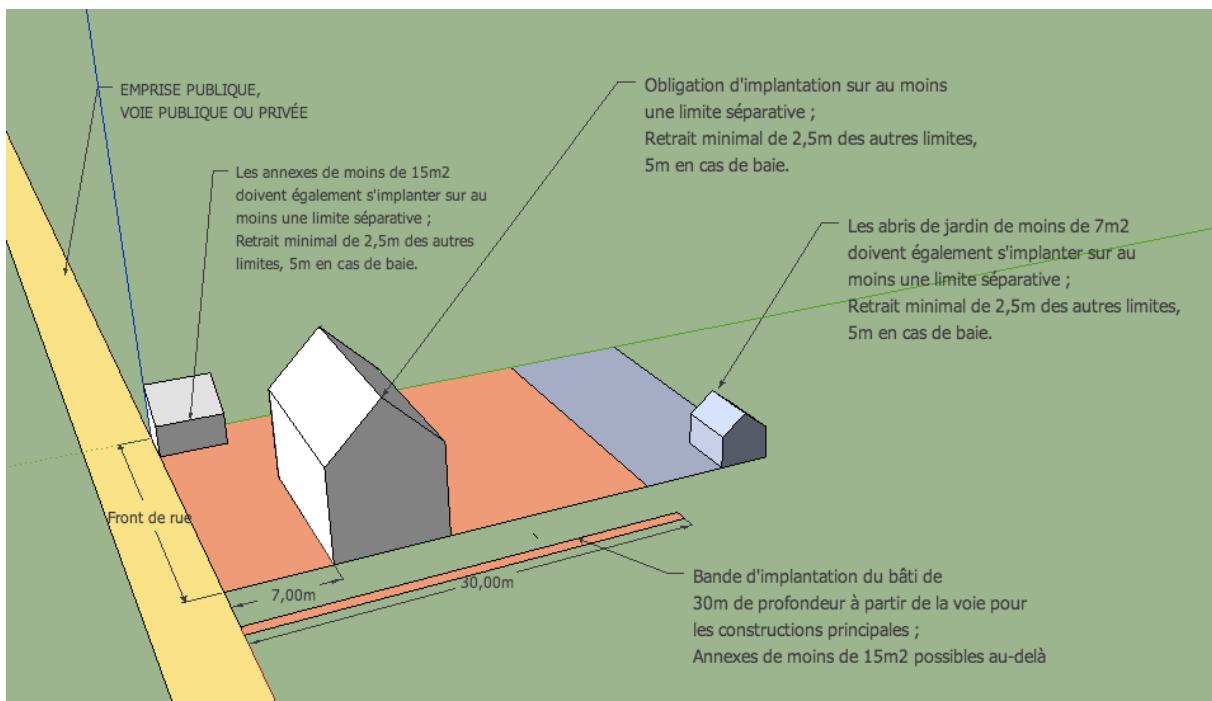
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux abris de jardin (7 m² d'emprise au sol maximum) ;
- aux annexes (15 m² 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

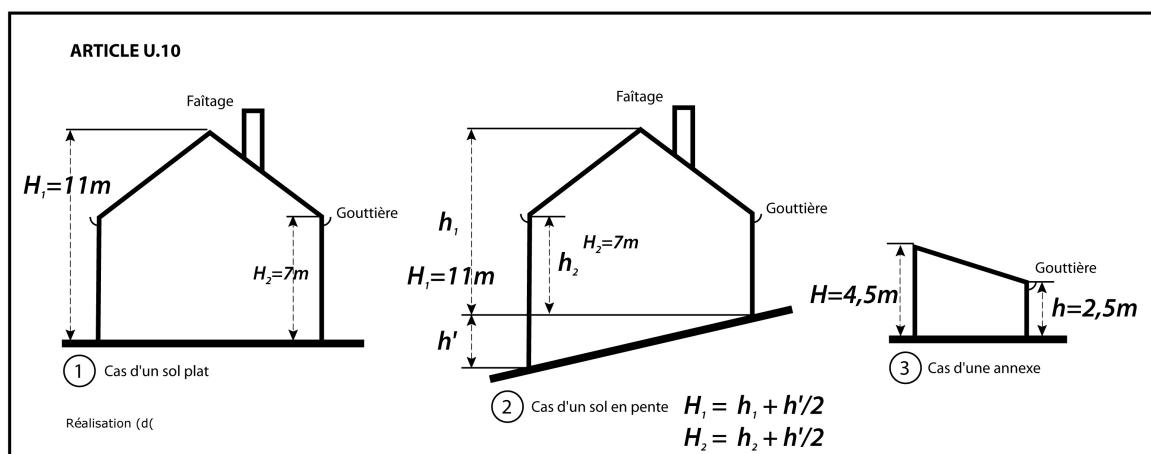
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîte), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

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 faîte. 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 m² 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 m² 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.

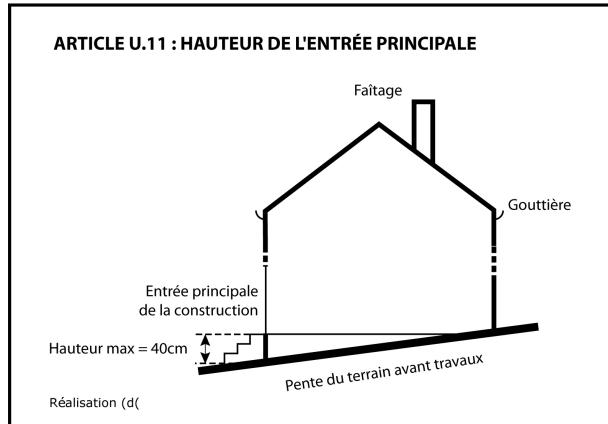
Article U.11 : Aspect extérieur

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 faîte sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente pris entre le faîte 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 m² 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 m² 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 proscrites.

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.

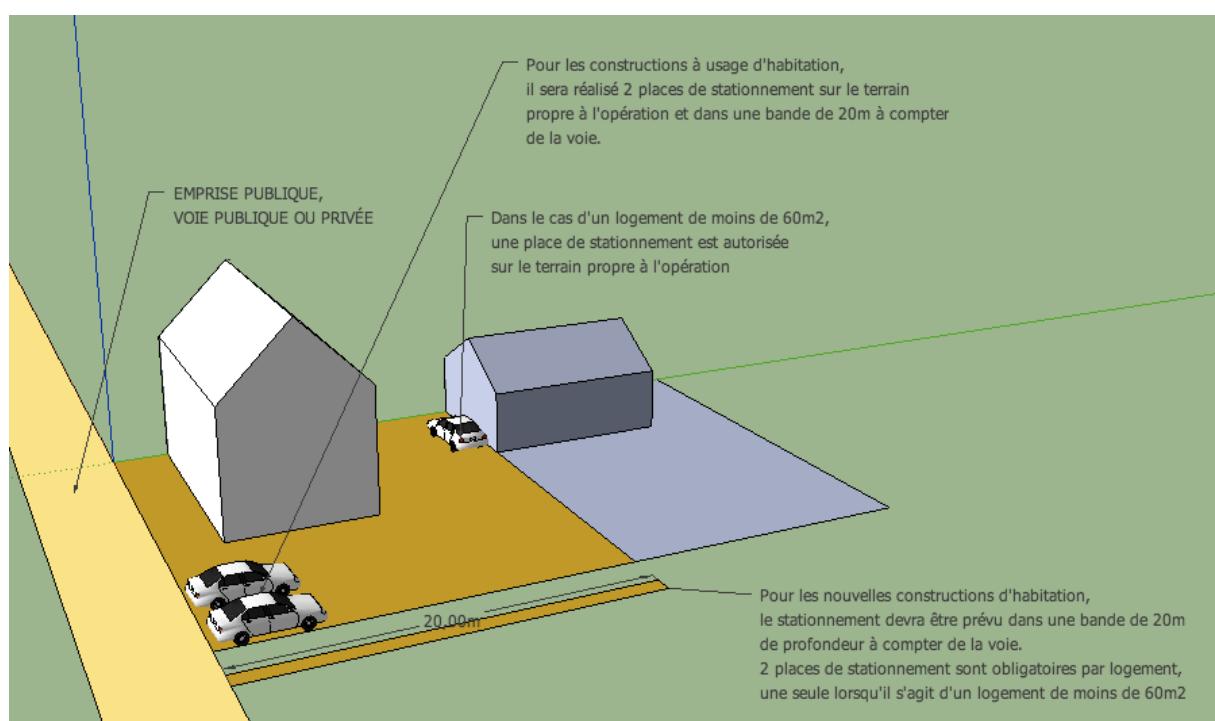
Pour les constructions à destination d'habitation, il sera réalisé 2 places de stationnement par logement sur le terrain propre à l'opération, dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

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 60m², une seule place de stationnement est autorisée ; elle sera réalisée sur le terrain propre à l'opération.

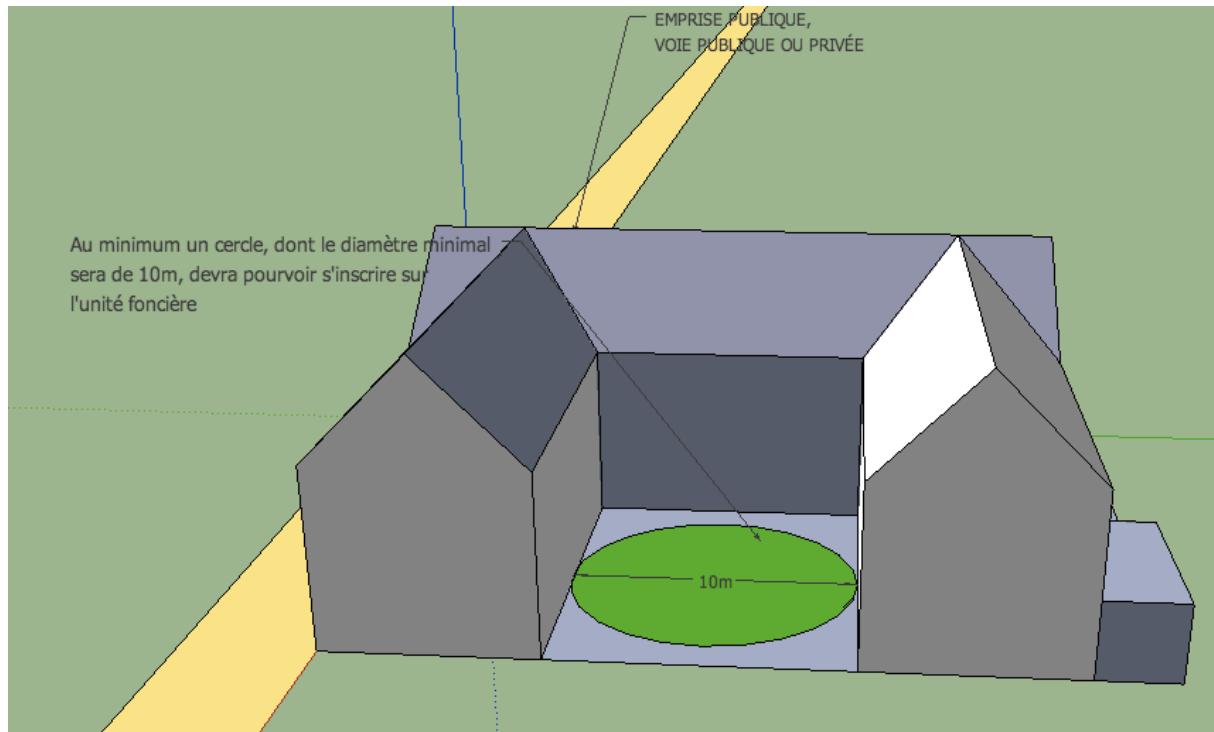
Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de leur nature pour permettre d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

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 0D, 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 m².

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

- un seul abri de jardin de 7m² 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 m² 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 30m² 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 50m², 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 rester 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 :

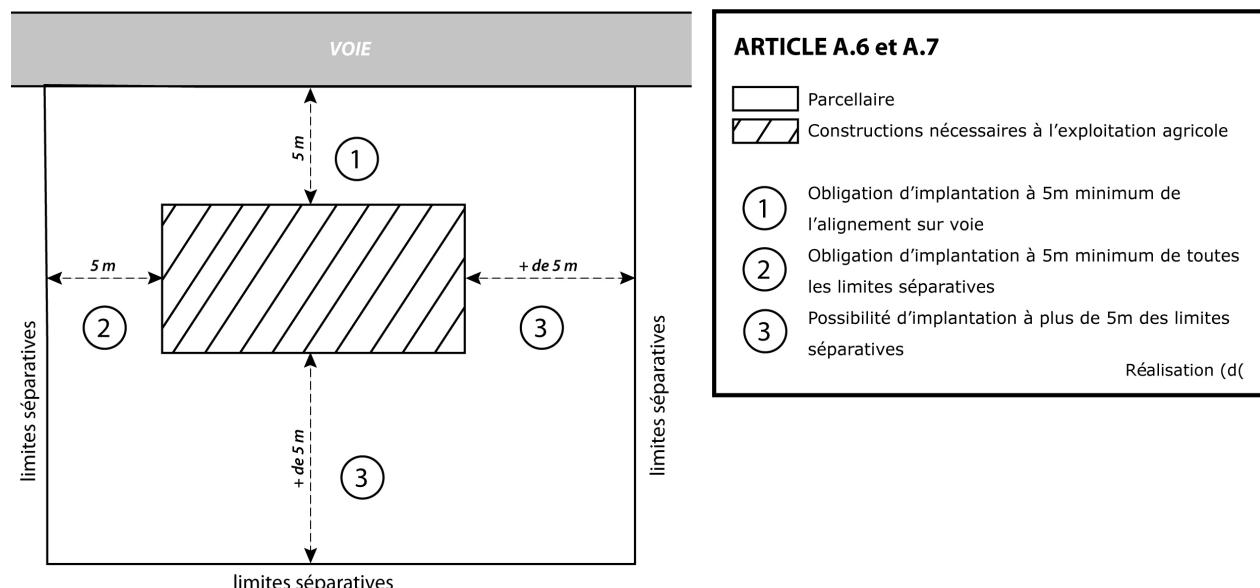
- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ; sous réserve :

- > 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 m² d'emprise au sol maximum) ;

- aux abris de jardin (7 m² 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, faîte).

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

En A

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

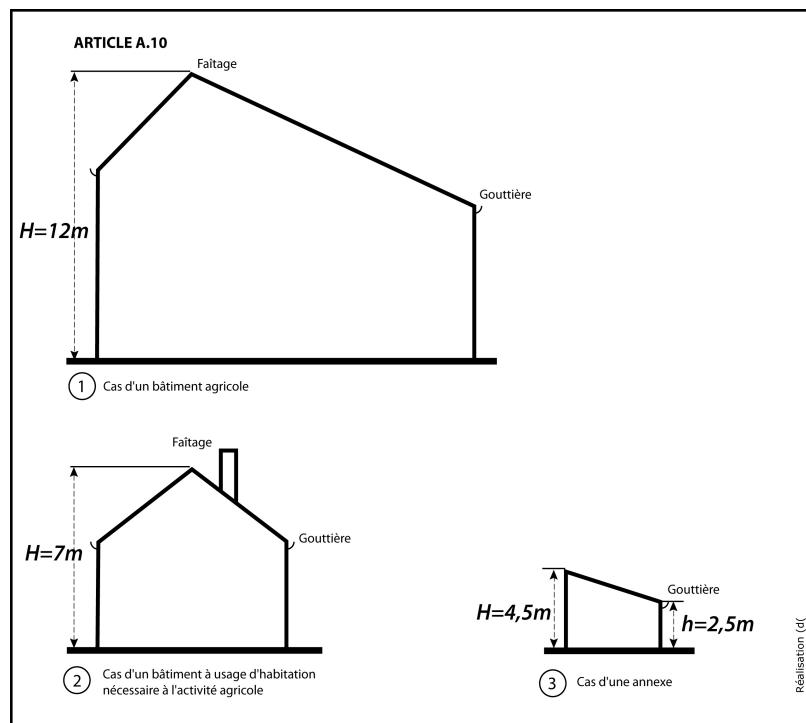
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 4,50m à l'égout du toit et 7m au faîte.

La hauteur des annexes (15 m² 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 m² 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* ».

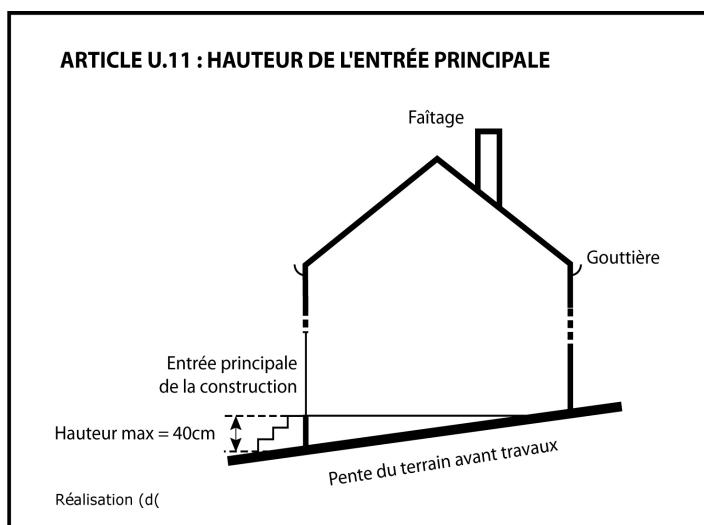
Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions, leurs combles et leurs toitures, devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

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, basses ou très basses 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 faîte sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente pris entre le faîte 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 m² 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 m² 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 LIMITÉ 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 LIMITÉ 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-ALAIS 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 LIMITÉ 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 rester 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 limité 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 faîte.

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 LIMITÉ 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 L113-2 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
LE BATI REMARQUABLE	
ÉLÉMENT N°1 :	MAIRIE-ÉCOLE
ÉLÉMENT N°2 :	ÉGLISE
ÉLÉMENT N°3 :	GRANDE FERME DE PORT ROYAL
ÉLÉMENT N°4 :	FERME FORTIFIÉE DE MÉZIÈRES
ÉLÉMENT N°5 :	GRANGES ANCIENNES RUE DE LA GRANDE ROCHE
ÉLÉMENT N°6 :	PETITE FERME RUE DE LA GRANDE ROCHE
ÉLÉMENT N°7 :	FERME AU CROISEMENT DES RUES BALLANCOURT ET DE LA GRANDE ROCHE
ÉLÉMENT N°8 :	FERME ANCIENNE RUE DE BALLANCOURT
ÉLÉMENT N°9 :	ANCIENNE BOUCHERIE
ÉLÉMENT N°10 :	BÂTIMENT ANCIEN RUE DE BALLANCOURT
ÉLÉMENT N°11 :	FERME EN ENTRÉE DE BOURG OUEST
ÉLÉMENT N°12 :	GRANGE DU CHEMIN DE LA GARDE
ÉLÉMENT N°13 :	GRANGE RUE DE MALVOISINE
ÉLÉMENT N°14 :	GRANGE RUE DE CORBEIL
ÉLÉMENT N°15 :	BÂTIMENTS ANCIENS RUE DE CORBEIL
ÉLÉMENT N°16 :	MAISON ANCIENNE PLACE DE L'ÉGLISE
ÉLÉMENT N°17 :	GRANGE CHEMIN DE LA CROIX ROUGE
ÉLÉMENT N°18 :	BÂTIMENTS ANCIENS CHEMIN DE LA CROIX ROUGE
ÉLÉMENT N°19 :	FERME DU CHEMIN DE LA CROIX ROUGE
ÉLÉMENT N°20 :	GRANGE EN PIGNON GRANDE RUE
ÉLÉMENT N°21 :	HABITATION ANCIENNE GRANDE RUE
ÉLÉMENT N°22 :	FERME EN ENTRÉE DE BOURG EST

LE PETIT PATRIMOINE

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

LE PATRIMOINE NATUREL ET VÉGÉTAL

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

LES MURS REMARQUABLES

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

LES VUES REMARQUABLES

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

LE RESEAU DE CHEMINS

ÉLÉMENT C1 :	CHEMIN RURAL EN LIMITÉ COMMUNALE EST
ÉLÉMENT C2 :	CHEMIN RURAL N°29 DIT « DE LA PADÔLE AUX ROCHES »
ÉLÉMENT C3 :	CHEMIN RURAL AU SUD DE LA PADÔLE
ÉLÉMENT C4 :	CHEMIN DIT « IMPASSE DES JONQUILLES »
ÉLÉMENT C5 :	CHEMIN RURAL N°51 DIT « DE CHAMPCUEIL À LA PADÔLE »
ÉLÉMENT C6 :	CHEMIN INTERCOMMUNAL EN LIMITÉ 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-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 LIMITÉ 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 C28 :	VENELLE DE L'ANCIENNE MARE
ÉLÉMENT C29 :	VENELLE DE L'ÉGLISE
ÉLÉMENT C30 :	SENTIER DES OUCHES DU D'EN HAUT
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 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 LIMITÉ 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	<i>Amélioration de l'accès au cimetière</i>	<i>Commune</i>	<i>600 m²</i>
2	<i>Cheminement de la Croix Rouge Est</i>	<i>Commune</i>	<i>235 m²</i>
3	<i>Voie d'accès du Sentier de la Coupe</i>	<i>Commune</i>	<i>850 m²</i>

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 sophistiquée.



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).



GENËT

Cytisus scoparius
Caduc, mellifère
Floraison jaune abondante en mai-juin
 $H = 1 \text{ à } 2 \text{ m}$



BOURDAINE

Frangula alnus ou *Rhamnus frangula*
Caduc, mellifère
Fruits décoratifs passant du vert au rouge, puis noir
 $H = 2 \text{ à } 3 \text{ m}$



AUBÉPINE

Crataegus monogyna
Caduc, épineux, mellifère
Floraison blanche en mai-juin, suivie de fruits rouges consommables en gelée
Pour tout type de sol
 $H = 3 \text{ à } 6 \text{ m}$
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
 $H = 1 \text{ à } 4 \text{ m}$



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
 $H = 2 \text{ à } 5 \text{ m}$



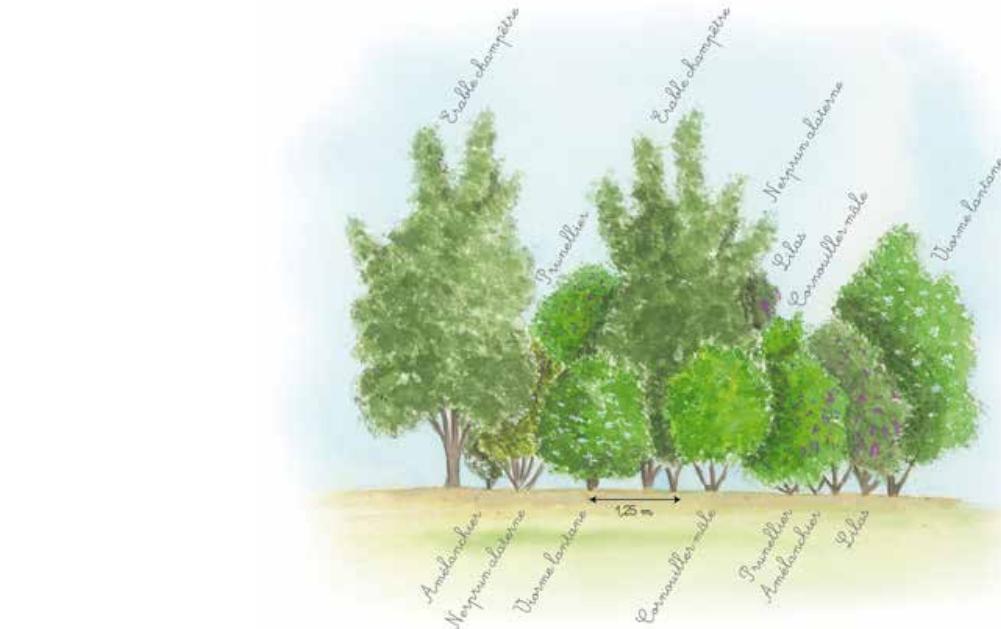
TROÈNE COMMUN

Ligustrum vulgare
Semi-persistant, mellifère
Floraison blanche et odorante au printemps (si conduit en port libre)
 $H = 2 \text{ à } 3 \text{ m}$



FRAMBOISIER

Rubus idaeus
Caduc, épineux
Floraison blanche suivie de fruits comestibles
 $H = 1 \text{ à } 2 \text{ m}$



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

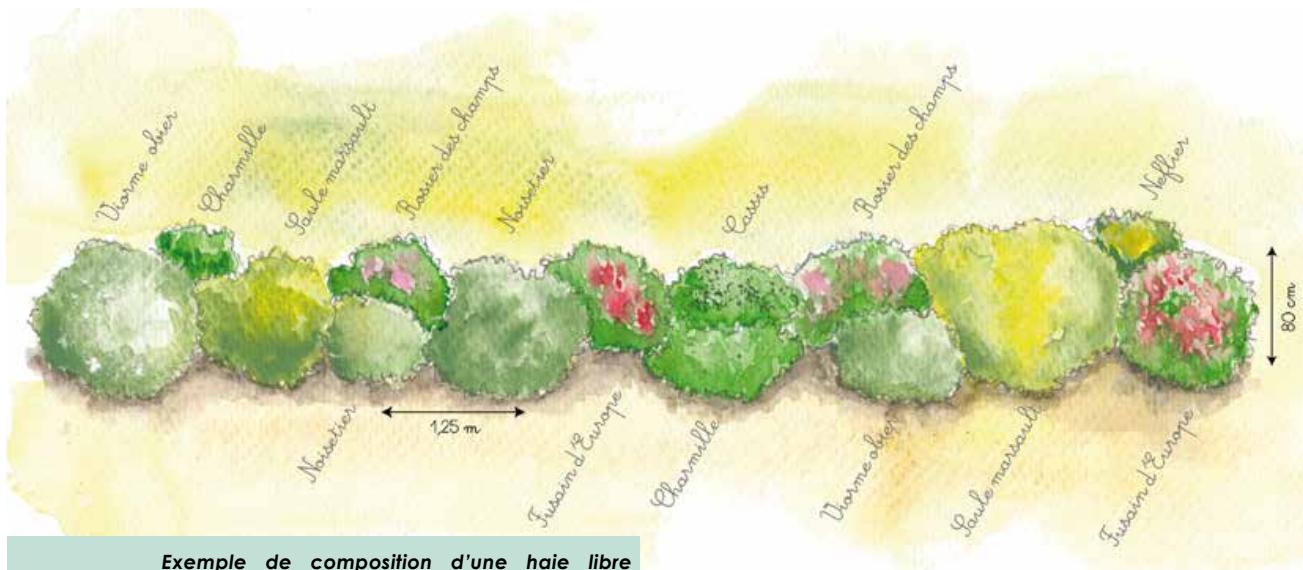
Rosa canina

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 MARSAULT

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 blett

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*)

Eléagnus 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 proscrites car elles ont tendance à se propager facilement (alors qu'elles ne sont pas originaires de la région), aux dépends 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 (*Phyllostachys*)

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

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

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

Conseil général de l'Essonne

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

Conseil régional d'Île-de-France

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

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 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 Seine-et-Marne

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

Conseil général de Seine-et-Marne

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

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 présentation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volonté, de matériaux et de colorations des nouveaux matériaux mis en œuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en capture 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.



Seule la version de l'architecte
et le permis de l'UICN

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).
- 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 d'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neutres d'activités ou industriels).

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du système 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 d'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neutres d'activités ou industriels).

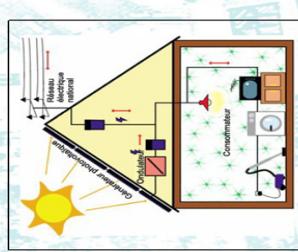
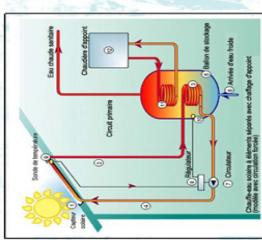
De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

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-doise.pref.gouv.fr

DDEAS :
www.val-doise.equipement.gouv.fr

SDAP : www.val-doise.pref.gouv.fr
(plan de service de l'Énergie)

Espace info-énergie :
www.ademe.fr/espaces-particuliers

ADEME :
www2.ademe.fr

Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires



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 surépaisseur 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)

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 (avant, 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 pris 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 se 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.

