Commune de *Villeneuve-sur-Auvers*

Département de l'Essonne

Plan local d'urbanisme

Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 05/02/2020

Mairie de Villeneuve–sur-Auvers
5bis, impasse de l'ancien clos 91580 Villeneuve-sur-Auvers
Tél : 01 60 80 42 25
Mairie-villeneuve-sur-auvers@wanadoo.fr

Sommaire

Introduction **3**

Lexique **4**

Légende des schémas **6**

Dispositions générales **7**

Section 1 – Zone urbaine Ua **9**
Ua 1. Destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activité 9
Ua 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 10
Ua 3. Équipement et réseaux 19

Section 2 – Zone Ub **21**
Ub 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 21
Ub 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 22
Ub 3. Équipement et réseaux 30

Section 3 – Zone Ui **32**
Ui 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 32
Ui 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 34
Ui 3. Équipement et réseaux 38

Section 4 – Zone N **40**
N 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 40
N 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 42
N 3. Équipement et réseaux 47

Section 5 – Zone A **49**
A 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 49
A 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 51
A 3. Équipement et réseaux 57

Annexes **59**
Liste des emplacements réservés 59
Les éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger 61
Les éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger 63
Palette végétale d'essences locales 60

Introduction

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Villeneuve-sur-Auvers.

Le territoire communal est divisé en différentes zones (voir plan de zonage) :

- les zones urbaines : la zone urbaine Ua, secteur ancien, à caractère minéral ; et la zone urbaine Ub, secteur plus récent, à caractère jardiné ;
- les zones agricoles : la zone agricole A dont la vocation est d'accueillir la construction de bâtiments agricoles et la zone agricole Ap, d'intérêt paysager ;
- la zone naturelle N, d'intérêt environnemental et paysager.

Le plan de zonage comporte également :

- le secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- les emplacements réservés ;
- les franges agricoles ;
- les secteurs d'inconstructibilité de part et d'autre des axes de ruissellement ;
- les espaces boisés classés (EBC) ;
- les lisières inconstructibles des massifs boisés de plus de 100 hectares.

- les éléments du patrimoine paysager à protéger, mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :
  - les bosquets ;
  - les pelouses calcicoles ;
  - les prairies ;
  - les vergers ;
  - les jardins ;
  - les mares ;
  - les chemins et bandes enherbées ;
  - les haies
  - les arbres remarquables.

- les éléments du patrimoine à protéger, mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
  - les éléments du petit patrimoine (croix, monuments aux morts) ;
  - les murs ;
  - les cours communes.

Lexique[1]

Abri pour animaux : Petite construction destinée à l'abri des animaux

Abri de jardin : Petite construction destinée à l'abri du matériel de jardin d'une surface inférieure ou égale à 10 m^2.

Accès : ouverture en façade d'un terrain donnant sur une voie de desserte et le cheminement y conduisant.

Alignement : L'alignement est la délimitation entre les voies et les terrains privés. Il correspond à la bordure des voies, et non à la limite des parcelles cadastrales.

Annexe : Construction d'une surface inférieure ou égale à 20 m^2, implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle apporte un complétement de fonctionnalité mais sans accès direct depuis la construction principale et sans lien physique avec cette dernière.

Clôture : Ouvrage qui clôt un terrain et sert à délimiter deux propriétés privées et / ou une propriété privée et l'emprise publique

Construction : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme, en surface ou en sous-sol. Ce terme ne comprend pas les piscines.

Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension : Agrandissement de la construction existante dont toutes les dimensions sont inférieures aux dimensions de la construction existante, présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci.

Façade : Ensemble des parois extérieures d'un bâtiment ou d'une construction, hors toiture ; intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Modénature : Proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement de la façade d'un édifice.

Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

[1] D'après le lexique national de l'urbanisme (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – fiche technique 13).

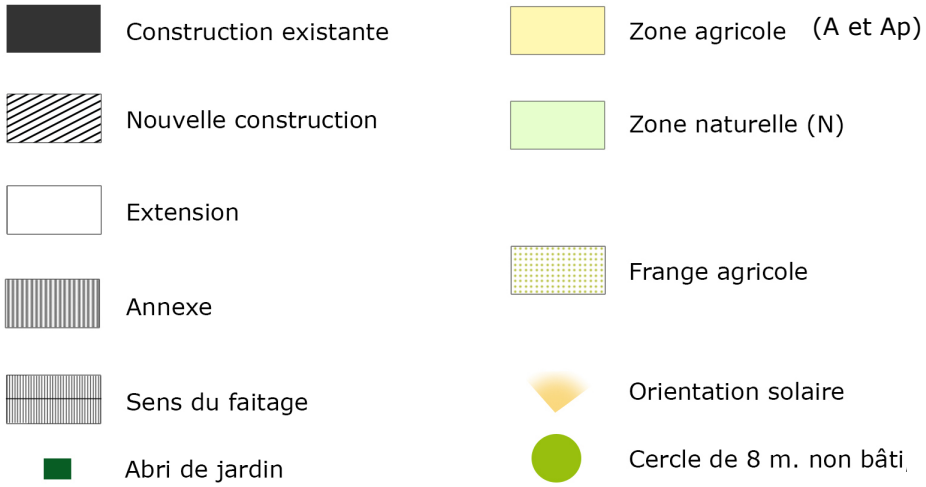
Tableau de définition de la destination des constructions[2]

Destinations	Sous-destinations	Définitions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime
	exploitation forestière	Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries
Habitation	logement	Logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel ; « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (yourte), chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts
	hébergement	Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (résidence étudiante, foyer de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidence hôtelière à vocation sociale, centre d'hébergement d'urgence, CHRS, CADA
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail	Commerces de détail (épicerie, supermarché, point permanent de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisé pour l'accès en automobile,…) ; Artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services (boulangerie, charcuterie, poissonnerie, cordonnerie, salon de coiffure,…)
	restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale
	commerce de gros	Constructions destinées à la vente entre professionnels, notamment les grossistes
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin,..) ; constructions permettant l'accomplissement de prestations de service (banque, assurance, agence immobilière, agence de location de véhicule, magasin de téléphonie mobile, salle de sport privée, spa,…)
	hébergement hôtelier et touristique	Hôtels et constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (résidence et village de tourisme, bâtiments nécessaires aux campings et des parcs résidentiels de loisirs,…)
	cinéma	Constructions nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture,…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État) ; constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires,…) ; bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF,…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transports public, VNF,…) ; maisons de services publics
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrière automobiles, dépôt de transports en communs, stations d'épuration,…) ; constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie et locaux techniques nécessaires (transformateur électrique, construction permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques,…)
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grande école,…) ; établissements d'enseignement professionnels et techniques ; établissements d'enseignement et de formation pour adultes ; hôpitaux ; cliniques ; maisons de convalescence ; maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »)
	salles d'art et de spectacles	Recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras,…
	équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (stade, gymnase, piscine municipale)
	autres équipements	Autres équipements dont la fonction et l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fêtes, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, accueillir les gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture,…)
	entrepôt	Constructions dédiées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centre de données,…)
	bureau	Constructions destinées au travail tertiaire ; sièges sociaux des entreprises privées ; établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale
	centre de congrès et d'exposition	Constructions de grandes dimensions (centres et les palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths,…)

[2] D'après l'arrêté du 10 novembre 2016 (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51).

Légende des schémas

Les schémas du règlement sont illustratifs.



Dispositions générales

Protection des monuments historiques

La commune de Villeneuve-sur-Auvers compte trois édifices protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques :

- l'église Saint-Thomas Becket (inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté ministériel du 10 février 1948) ;
- la croix du cimetière (inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté ministériel du 10 février 1948) ;
- la grotte dite « Trou du Sarazin » (classée par le décret de 18 décembre 1972).

Dans le périmètre de protection de ces monuments historiques, toute demande d'autorisation de travaux est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

Protection des sites inscrits

Le territoire communal est en partie compris dans le site inscrit « Vallée de la Juine » (25/06/1974). En site inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) émet un avis simple sur les permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable ainsi qu'un avis conforme sur les permis de démolir afin d'éviter la disparition d'éléments d'intérêt patrimonial. L'inspecteur des sites de la DRIEE peut, le cas échéant, instruire les dossiers au côté de l'ABF.

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Le classement en EBC interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres requiert une déclaration préalable.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite (voir plan de zonage).

Secteurs de sensibilité archéologique

La commune comporte deux secteurs de sensibilité archéologique :
- Villeneuve-sur-Auvers et environs : bourg ancien et occupation de la Préhistoire médiévale
- « La Croix Caquet, le champ de la Croix », occupation de la Protohistoire à la période médiévale.

Le plan de ces secteurs est annexé au présent règlement.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés au plan de zonage et listés dans le tableau des emplacements réservés.

La construction est interdite sur les terrains concernés par un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain faisant l'objet d'un emplacement réservé peut exiger son acquisition par la collectivité ou le service public bénéficiaire.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de projet

Le PLU délimite une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur de projet. L'OAP sectorielle de Villeneuve concerne l'aménagement de l'espace en interface entre le cœur historique et les quartiers pavillonnaires.

Ce secteur d'OAP, repéré au plan de zonage, n'est pas soumis au règlement. Il peut être urbanisé sous réserve que le projet d'urbanisation s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes et orientations énoncés dans le document des OAP.

OAP patrimoniale

Le PLU délimite une OAP patrimoniale sur les éléments du patrimoine architectural et urbain de la commune. Les éléments du patrimoine, repérés au plan de zonage, sont soumis à des prescriptions qui visent à encadrer leur éventuel changement de destination et / ou transformation. Ces prescriptions sont énoncées dans le document des OAP.

Section 1 – Zone urbaine Ua

La zone urbaine Ua correspond au cœur historique des deux villages. Le bâti est implanté à l'alignement des voies dans une grande compacité. La vocation de cette zone est l'accueil de nouveaux logements, équipements et activités en protégeant les éléments de structures du cœur historique des villages.

Ua 1. Destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activité

Ua 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière			X
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration	X		
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

Les constructions* destinées à accueillir une exploitation agricole, une activité d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas nuisances aux habitations.

Ua 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

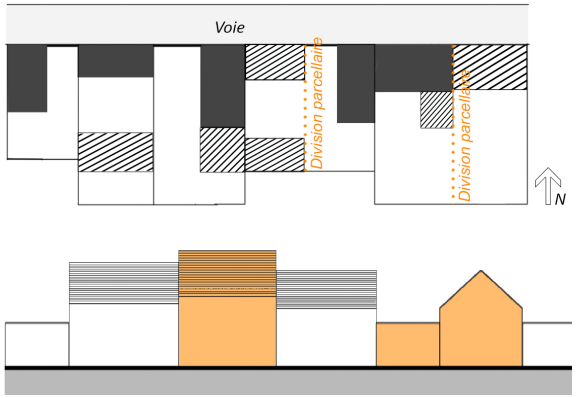
Sans objet

Ua 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua 2.1. Encadrer la volumétrie et implantation des constructions

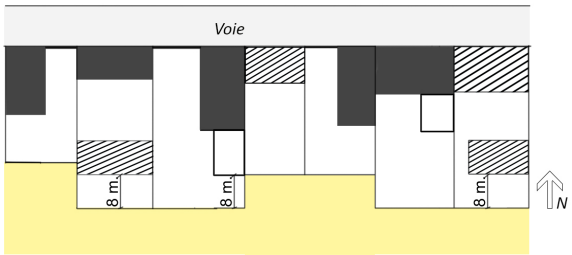
Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions afin de préserver ou de faire évoluer la morphologie du tissu urbain*

- Les constructions* principales, les annexes* et les abris de jardin* s'implantent à l'alignement* de la voie ou sur au moins une limite latérale et
- Les constructions* principales et les extensions* s'implantent à au moins 3 mètres des limites latérales sur lesquelles elles ne sont pas implantées.



- En cas d'implantation des constructions* en retrait d'alignement*, l'alignement* sera marqué par une clôture (minérale ou végétale) d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

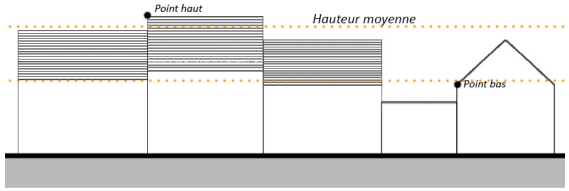
- Lorsque la parcelle classée en Ua est en limite de la zone A, toute nouvelle construction* (constructions* principales, annexes* et abris de jardin*) ainsi que les extensions* des constructions existantes* doivent s'implanter à au moins 8 mètres de cette limite.



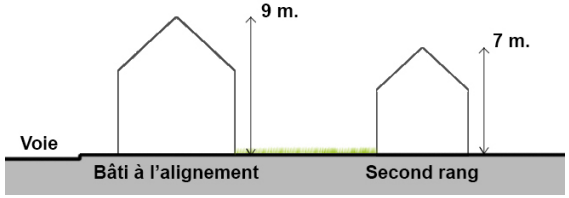
- Aucune construction n'est autorisée dans les franges agricoles identifiées au plan de zonage.

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- La hauteur des constructions principales* implantées à l'alignement* de la voie ou de l'emprise publique, à l'égout du toit et au point le plus élevé, doit correspondre à la hauteur moyenne des constructions voisines, plus ou moins 1,5 mètre.
  Cette hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie. Elle est de 9 mètres au point le plus élevé.



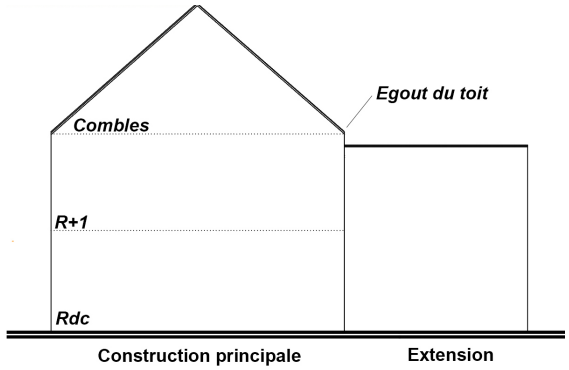
- La hauteur des constructions* principales en second rang est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.

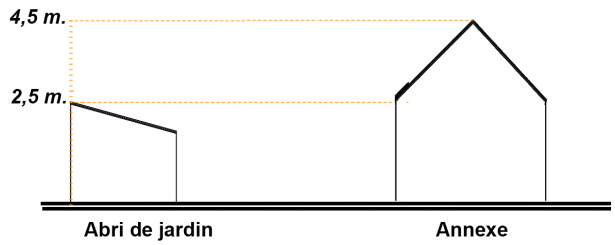


- La hauteur maximale des extensions* ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à laquelle elle s'adosse, en tout point. En limite séparative, sa hauteur maximale est de 4,5 mètres.

- La hauteur des annexes* ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.

- La hauteur des abris de jardin* ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.



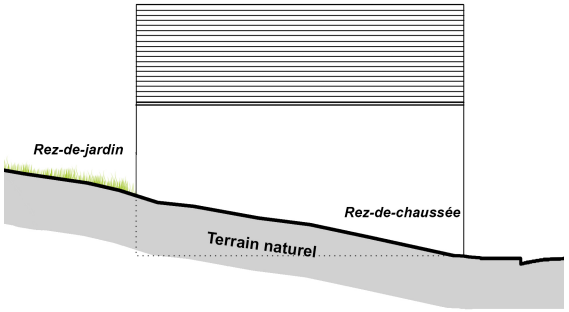


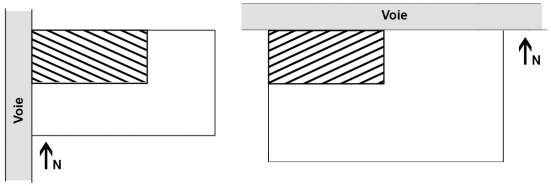
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

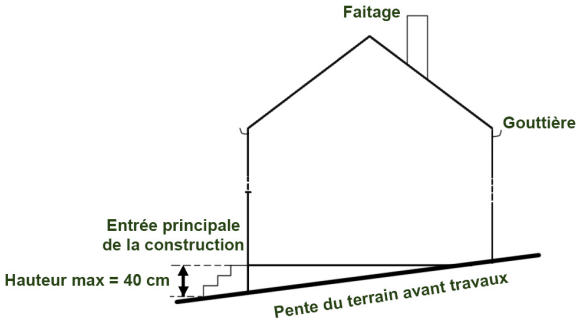
Ua 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Assurer l'insertion de la construction dans ses abords*

- L'implantation de la construction* doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- Dans la mesure du possible, les constructions* sont parallèles ou perpendiculaires à la voie.
- Les descentes de garage sont interdites.
- L'entrée principale de la construction* doit être à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction*.







Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions et protéger le patrimoine*

- Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment :
  - à la continuité bâtie du village,
  - à la volumétrie générale,
  - à la nature et à la forme des percements.

- 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. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.

- Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, 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.

- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Volume bâti

- Les nouvelles constructions* seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

*Façade**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

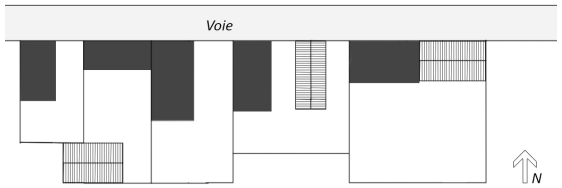
- Les modénatures* (éléments d'ornement des façades*, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction*. Les coffres de volets roulants apparents à l'extérieur de la construction* sont interdits.

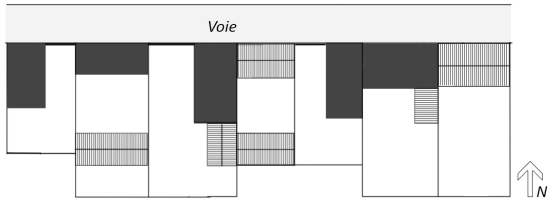
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.
- Les menuiseries bois seront peintes dans les tonalités retenues par les nuanciers du Parc Naturel du Gâtinais français (voir le document *Nuanciers du Parc Naturel du Gâtinais français – Étude des colorations du bâti sur le territoire du PNRGF* annexé au règlement du PLU).

Toiture

Pour les constructions* principales :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faîtage* sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- Le degré de pente pris entre le faîtage* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être mono-pentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction*.





Pour les extensions*, les annexes* et abris de jardin* :

- Les toitures pourront être mono-pente et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions* :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes sont :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.

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

Lucarne en croupe, dite à capucine

Lucarne à deux pans, dite jacobine

Clôtures

- Les clôtures* doivent être composée d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
- Les clôtures* composées d'un mur plein doivent être enduites ou constituées de pierres apparentes.
-

- Dans le cas où la limite séparative de la parcelle est en contact avec une zone agricole ou naturelle les clôtures* doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, à l'exception des clôtures classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dérogent à la règle.

Éléments techniques

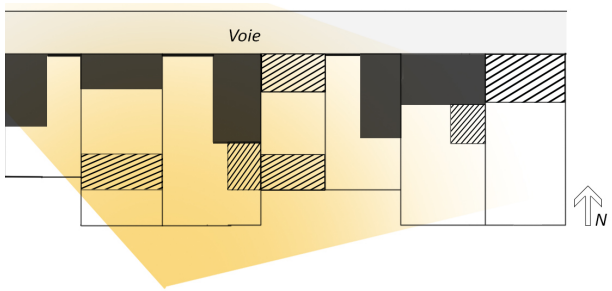
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

Éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

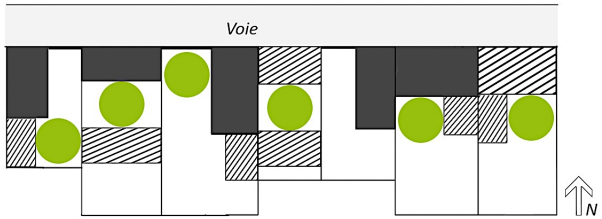
- Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

*Assurer la qualité environnementale des constructions**

- Les nouvelles constructions* sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades* principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
- Les nouvelles constructions* limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.
- Les constructions* doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.
- L'utilisation des sources d'énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade*.



Ua 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions



Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

- En cas de nouvelle construction* sur la parcelle, un cercle de 8 mètres de diamètre non bâti et traité en pleine terre doit être préservé.

Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).
-

Répondre aux enjeux environnementaux

- Dans les secteurs de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement, repérées au plan de zonage :
  - aucune nouvelle construction* n'est autorisée ;
  - dans les constructions* existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
  - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.

- Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.

- Les clôtures* composées d'une haie vive doivent être plantées d'essences locales (palette d'essence locales annexée au présent règlement).
- 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.

Ua 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière* de l'opération. Néanmoins, si la réalisation des aires de stationnement sur le terrain de l'opération est impossible, celles-ci peuvent être réalisées dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement.
- Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher.
- Pour les autres opérations, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Stationnement des cycles

- Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une aire de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m^2 de surface plancher.
- Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir au minimum deux aires de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m^2 de surface de plancher.

Ua 3. Équipement et réseaux

Ua 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Desserte et accès

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

- Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Collecte des déchets

- La desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Ua 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux règlementations en vigueur.

- Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension* d'une construction existante*.

Assainissement

- L'assainissement individuel est autorisé tant que le réseau d'assainissement public n'est pas réalisé.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions*.

- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Section 2 – Zone Ub

La zone urbaine Ub correspond aux extensions pavillonnaires des villages. Le bâti est implanté en retrait et une grande place est laissée à la végétation, à la fois sur l'espace public et sur l'espace privé. La vocation principale de cette zone est l'accueil de nouveaux logements en préservant les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires.

Ub 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Ub 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière			X
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration	X		
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

Les constructions* destinées à accueillir une activité d'exploitation agricole, d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas nuisances aux habitations.

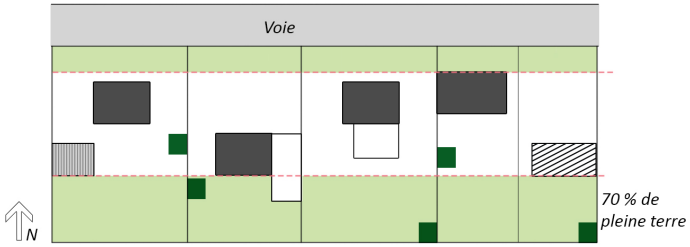
Ub 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Ub 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub 2.1. Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions

Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions afin de préserver et de faire évoluer la morphologie du tissu urbain



- Les constructions principales* s'implantent en retrait d'au moins 5 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

- Les constructions principales* et les annexes* s'implantent à 25 mètres maximum de la voie ou de l'emprise publique. Au delà de la bande des 25 mètres des voies ou emprises publiques, seuls les abris de jardins* et les piscines sont autorisés.

- Aucune construction n'est autorisée dans les franges agricoles identifiées au plan de zonage.

- Les constructions principales*, les annexes* et les abris de jardin* doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.
- Les constructions* principales et les extensions* s'implantent à au moins 3 mètres des limites latérales sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux modifications, transformations, extensions* et surélévations de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation énoncées ;
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

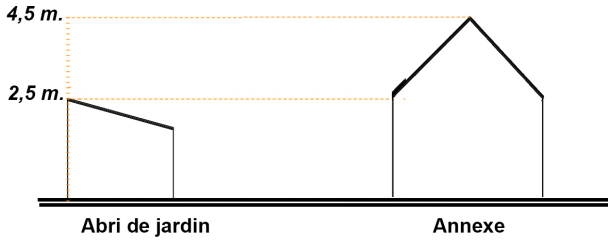
- La hauteur des constructions principales* est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.

- La hauteur maximale des extensions* ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à laquelle elle s'adosse, en tout point. En limite séparative, sa hauteur maximale est de 4,5 mètres.

- La hauteur des annexes* ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.

- La hauteur des abris de jardin* ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.

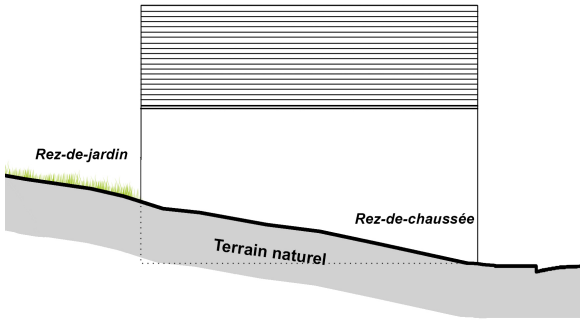
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

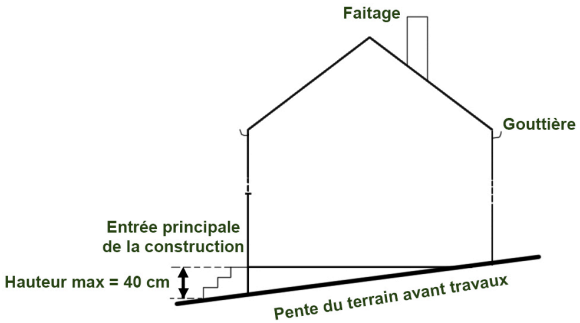


Ub 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Assurer l'insertion de la construction dans ses abords*

- L'implantation de la construction* doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- Dans la mesure du possible, les constructions* seront parallèles ou perpendiculaires à la voie.
- Les descentes de garage sont interdites.
- L'entrée principale de la construction* sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction*.





Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions et protéger le patrimoine*

- Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment :
  - à la continuité bâtie du village,
  - à la volumétrie générale,
  - à la nature et à la forme des percements.

- 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. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.

- Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, 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.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Volume bâti

- Les nouvelles constructions* seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

*Façade**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les modénatures* (éléments d'ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction*. Les coffres de volets roulants apparents à l'extérieur de la construction* sont interdits.

- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- 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 menuiseries bois seront peintes dans les tonalités retenues par les nuanciers du Parc Naturel du Gâtinais français (voir le document *Nuanciers du Parc Naturel du Gâtinais français – Étude des colorations du bâti sur le territoire du PNRGF* annexé au règlement du PLU).

Toiture

Pour les constructions* principales :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans et leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment
- Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction*.

Pour les extensions, les annexes et abris de jardin :

- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction* principale
- Les toitures pourront être mono-pentes et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions* :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes seront :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.

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

Lucarne en croupe, dite à capucine

Lucarne à deux pans, dite jacobine

*Clôtures**

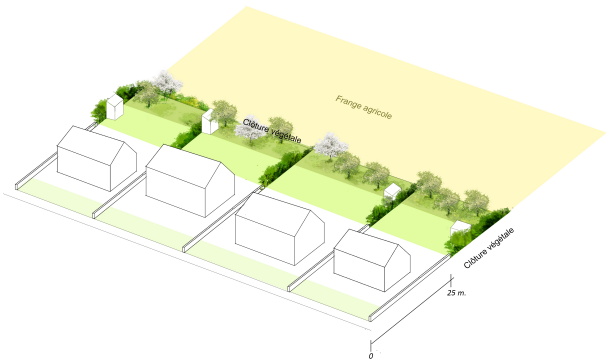
- Les clôtures* doivent éviter la multiplicité des matériaux et tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti.

- Les clôtures* à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique doivent être composées soit d'un mur bahut d'une hauteur minimum d'un mètre, surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie vive, soit d'une haie vive

- Les clôtures* sur les autres limites doivent être d'une hauteur maximale de 2 mètres, et composées d'un mur plein ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
- Les clôtures* composées d'un mur plein doivent être enduites ou constituées de pierres apparentes.

- Au-delà de 25 mètres à partir de la voie ou de l'emprise publique, les clôtures* doivent être composées d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie vive à l'exception des clôtures classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dérogent à la règle.

- Dans les franges agricoles, identifiées au plan de zonage, les clôtures* doivent être composées d'une haie vive ou d'un grillage doublée d'une haie vive, à l'exception des clôtures classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dérogent à la règle.



Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

*Assurer la qualité environnementale des constructions**

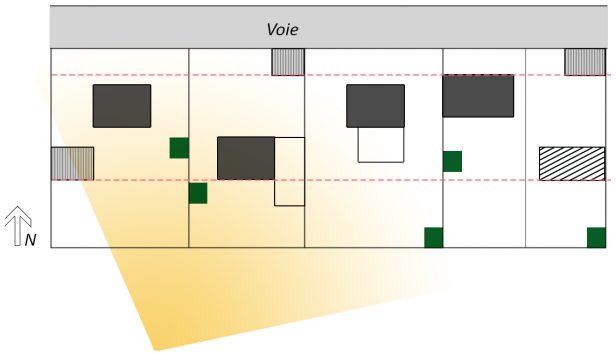
- Les nouvelles constructions* sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.

- Les nouvelles constructions* sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.

- Les constructions* doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.

- L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée dans les constructions* (biomasse, géothermie, solaire).

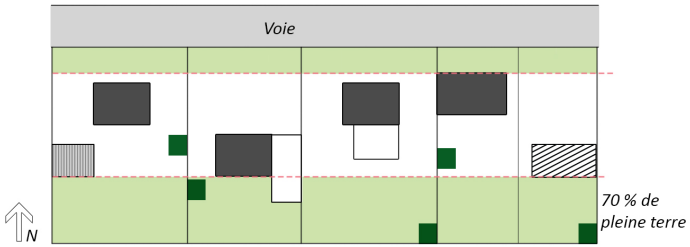
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade.



Ub 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

- 70% de la surface entre la voie et la construction* doivent être traités en pleine terre.
- Au-delà de 25 mètres à partir de la voie ou de l'emprise publique, 70% de la surface non bâtie doivent être traités en pleine terre.



Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

Répondre aux enjeux environnementaux

- Dans les secteurs de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement, repérées au plan de zonage :
  - aucune nouvelle construction* n'est autorisée ;
  - dans les constructions existantes*, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
  - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.

- Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.

- Les clôtures* composées d'une haie vive doivent être plantées d'essences locales (palette d'essence locales annexée au présent règlement).
- 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.

Ub 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière* de l'opération. Néanmoins, si la réalisation des aires de stationnement sur le terrain de l'opération est impossible, celles-ci peuvent être réalisées dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m^2.
- Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher.
- Pour les autres opérations, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Stationnement des cycles

- Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m^2 de surface plancher.
- Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m^2 de surface de plancher.

Ub 3. Équipement et réseaux

Ub 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Desserte et accès

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

- Les accès au terrain doivent aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Collecte des déchets

- La desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Ub 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux règlementations en vigueur.

- Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante*.

Assainissement

- L'assainissement individuel est autorisé tant que le réseau public d'assainissement n'est pas réalisé.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions*.

- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Section 3 – Zone Ui

La zone urbaine Ui correspond à l'emprise de la zone artisanale des Poupettes, au nord-est de la commune, et de l'ancienne ferme de la Chapelle qui accueille une activité logistique, dans le cœur du village de Mesnil-Racoin. La vocation de cette zone est d'assurer la pérennité des activités artisanales et industrielles.

Ui 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Ui 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les constructions à destination de logements sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité économique (gardiennage et surveillance des locaux).

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		X	
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureaux	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

Ui 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Ui 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ui 2.1. Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions

Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions afin de préserver et de faire évoluer la morphologie du tissu urbain

- L'emprise au sol* des constructions* est limitée à 30% de la surface totale de l'unité foncière*.

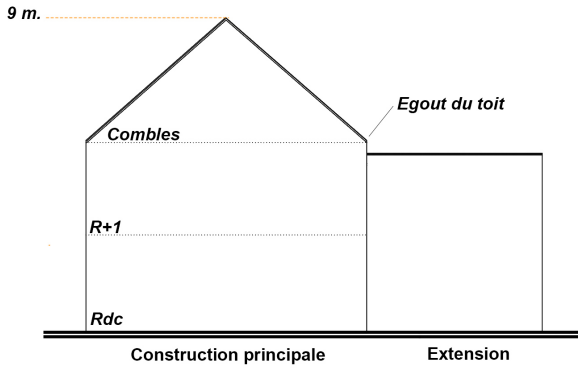
Construction à destination d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux

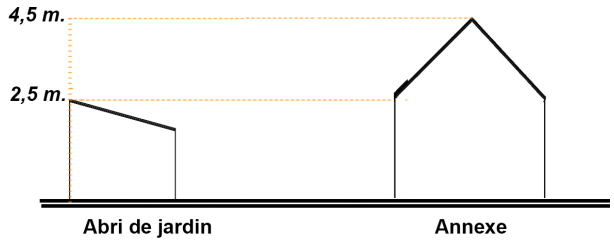
- La hauteur des constructions limitée à 12 mètres au point le plus élevé.

Construction à destination de logements

- La hauteur des constructions principales* est limitée à 9 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur maximale des extensions* ne doit pas dépasser la hauteur de l'extension à laquelle elle s'adosse en tout point.
- La hauteur des annexes* ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des abris de jardin* ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

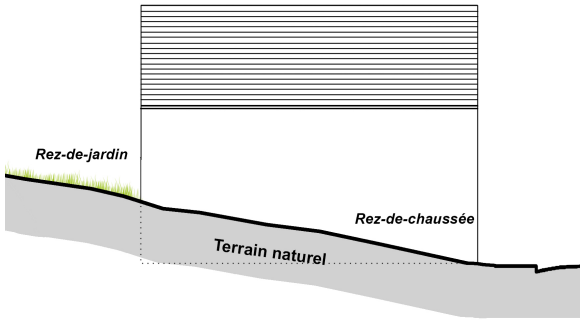


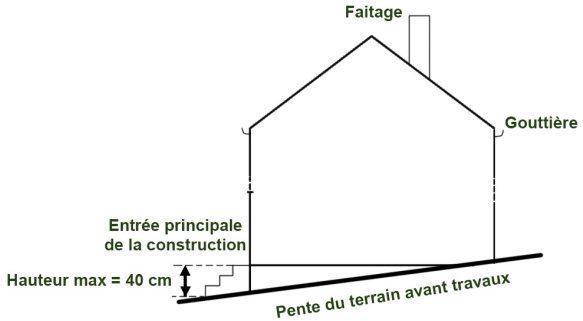


Ui 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Assurer l'insertion de la construction dans ses abords*

- L'implantation de la construction* doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- Pour les constructions à destination de logement, les descentes de garage sont interdites.
- L'entrée principale de la construction* doit être à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.





Assurer la qualité architecturale des constructions et protéger le patrimoine bâti*

Constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur blanc vif est interdite.
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

Constructions à destination de logements*

- 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. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.

- Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, 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.

Volume bâti

- Les nouvelles constructions* seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

*Façade**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les modénatures* (éléments d'ornement des façades*, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction*. Les coffres de volets roulants apparents à l'extérieur de la construction* sont interdits.

- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- 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 menuiseries bois seront peintes dans les tonalités retenues par les nuanciers du Parc Naturel du Gâtinais français (voir le document *Nuanciers du Parc Naturel du Gâtinais français – Étude des colorations du bâti sur le territoire du PNRGF* annexé au règlement du PLU).

Toiture

Pour les constructions principales* :
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faîtage* sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment et, dans la mesure du possible, parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Le degré de pente pris entre le faîtage* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- 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*.

Pour les extensions* :
- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale*.
- Les toitures pourront être monopente et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions principales* et les extensions* :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes seront :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.

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

Lucarne en croupe, dite à capucine

Lucarne à deux pans, dite jacobine

*Clôtures**

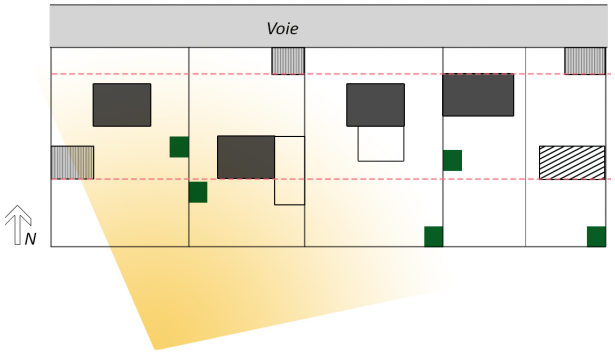
- Les clôtures* doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

*Assurer la qualité environnementale des constructions**

- Pour les constructions* à destination de logement, les nouvelles constructions* sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades* principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.



- Les nouvelles constructions* sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.

- Les constructions* doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.

- Les constructions* doivent privilégier l'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade* (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).

Ui 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

- Les abords des constructions* à usage d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Répondre aux enjeux environnementaux

- Dans la mesure du possible, les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
- Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive plantée d'essences locales (palette d'essences recommandées en annexe).

Ui 2. 4. Stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière* de l'opération. Néanmoins, si la réalisation des aires de stationnement sur le terrain de l'opération est impossible, celles-ci peuvent être réalisées dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d'habitation doivent deux places de stationnement par logement.
- Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher.
- Pour les autres opérations, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Stationnement des cycles

- Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une aire de stationnement pour les cycles non motorisées par tranche de 60 m^2 de surface plancher.
- Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir au minimum deux aires de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m^2 de surface de plancher.

Ui 3. Équipement et réseaux

Ui 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Desserte et accès

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

- Les accès au terrain doivent aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Collecte des déchets

- La desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Ui 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux règlementations en vigueur.

- Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante*.

Assainissement

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions*.

- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Section 4 – Zone N

La zone naturelle couvre l'ensemble des espaces naturels de la commune : la sablière, les boisements, les franges jardinées des villages, les vergers, les cimetières et les abords du château d'eau. La zone naturelle vise à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères ainsi qu'à préserver les fonds de parcelles jardinés et les vergers dans les villages.
La zone naturelle N comprend un secteur naturel équipement Ne qui couvre l'emprise des futures stations d'épuration.

N 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

N 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En zone naturelle N

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière		X	X
Habitation	logement		X	
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Les constructions à destination d'exploitation forestière sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion de la forêt.
Seules les extensions* des constructions existantes* à destination de logement sont autorisées, à condition que la construction existante* ne figure pas dans la liste des constructions illégales annexée au présent règlement. L'extension* d'une construction existante* ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m^2 maximum. L'extension* d'une construction existante* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. Les abris pour animaux sont également autorisés à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m^2 par hectare.
Les annexes* et les abris de jardin* sont interdits.

Les déblais, remblais et affouillements de sol sont interdits.

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Le classement en EBC interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres requiert une déclaration préalable.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone naturelle équipement Ne

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Les équipements publics destinés à l'assainissement des eaux usées sont autorisés.
Les constructions à destination d'équipement public d'assainissement sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m^2.
Les déblais, remblais et affouillements de sol nécessaires à la réalisation de ces équipements sont également autorisés.
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

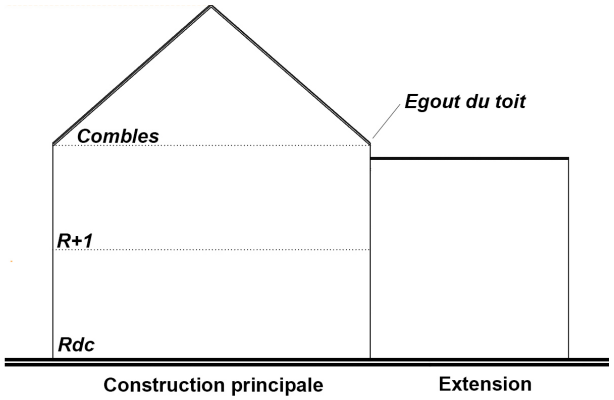
N 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.1. Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions

En zone N

*Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions**

- L'emprise au sol* des extensions* est limitée à 20% de la surface plancher de la construction* à laquelle elle s'adosse dans une limite de 20 m^2 maximum. L'extension* d'une construction existante* n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- La hauteur des extensions* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction* à laquelle elle s'adosse en tout point.



- L'emprise au sol* des abris pour animaux ne doit pas dépasser 50 m^2.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.

- Les déblais, remblais et affouillements de sol sont interdits.

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone Ne

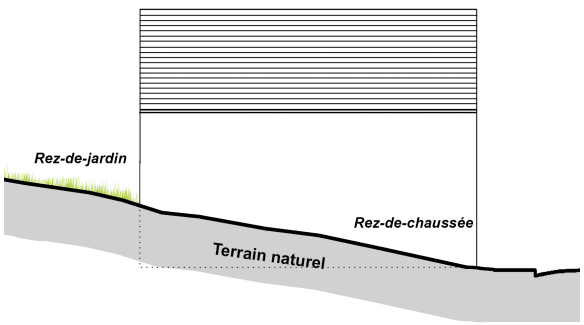
- Les équipements publics destinés à l'assainissement des eaux usées sont autorisés.
- Les constructions à destination d'équipement public d'assainissement sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m^2.
- Les déblais, remblais et affouillements de sol nécessaires à la réalisation de ces équipements sont également autorisés.

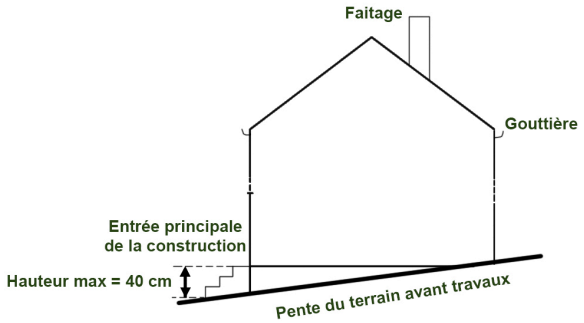
N 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En zone N

Assurer l'insertion de la construction dans ses abords*

- L'implantation de la construction* doit 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 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.





Assurer la qualité architecturale des constructions et protéger le patrimoine bâti*

- 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. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.

- Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, 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.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Façade**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les modénatures* (éléments d'ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction*. Les coffres de volets roulants apparents à l'extérieur de la construction* sont interdits.
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- 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 menuiseries bois seront peintes dans les tonalités retenues par les nuanciers du Parc Naturel du Gâtinais français (voir le document *Nuanciers du Parc Naturel du Gâtinais français – Étude des colorations du bâti sur le territoire du PNRGF* annexé au règlement du PLU).

Toiture

- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale*
- Les toitures pourront être mono-pentes et / ou en toit terrasse.

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes seront :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.

Lucarne en croupe, dite à capucine

Lucarne à deux pans, dite jacobine

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

*Clôtures**

- Les clôtures* doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, à l'exception des clôtures* classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dérogent à la règle.

- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures*.

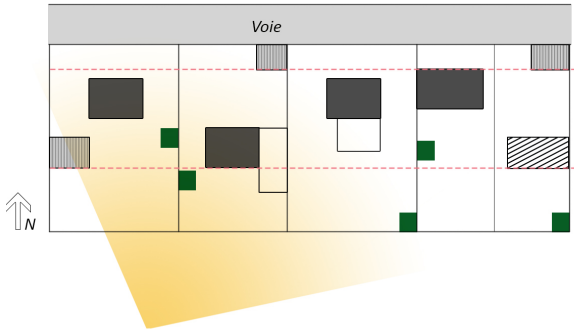
Éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

- Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

*Assurer la qualité environnementale des constructions**

- Les constructions* sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades* principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
- Les constructions* sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.
- Les constructions* doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.

- L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés en partie basse de la toiture, de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade*.



En secteur Ne

- Les clôtures doivent être composées d'un grillage et plantée d'arbres d'essences locales (voir palette végétale en annexe du règlement).

N 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

Répondre aux enjeux environnementaux

- Dans les secteurs de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
  - aucune nouvelle construction* n'est autorisée ;
  - dans les constructions existantes*, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
  - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.

- Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.

- Les clôtures* doivent être plantées d'essences locales (palette d'essences locales recommandées en annexe du règlement).

N 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière* de l'opération.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m^2.

Stationnement des cycles

- Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m^2 de surface plancher.

N 3. Équipement et réseaux

N 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Desserte et accès

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

- Les accès au terrain doivent aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Collecte des déchets

- La desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

N 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux règlementations en vigueur.

- Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante*.

Assainissement

- L'assainissement individuel est autorisé tant que le réseau d'assainissement public n'est pas réalisé.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions*.

- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Section 5 – Zone A

La zone agricole A couvre l'ensemble des espaces agricoles de la commune. La vocation de la zone agricole A est de préserver les terres agricoles. Elle est divisée en deux secteurs : la zone A qui permet la construction de bâtiments agricoles dans les secteurs les plus favorables et la zone Ap qui vise à préserver les terres agricoles et leurs qualités paysagères remarquables.

A 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

A 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En zones agricoles A

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière			X
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Les extensions* des constructions existantes* sont également autorisées à condition que la construction existante* ne figure pas dans la liste des constructions illégales en annexe du PLU. L'extension d'une construction existante ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m^2. L'extension* d'une construction existante* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. Les abris pour animaux sont également autorisés à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 50m^2 par hectare. Les annexes et les abris de jardin ne sont pas autorisés.
Les équipements d'intérêt collectifs sont autorisés.
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone agricole Ap

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Les équipements d'intérêt collectifs sont autorisés.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les ouvrages de superstructure sont interdits.

1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

A 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.1. Encadre la volumétrie et l'implantation des constructions

*Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions**

Construction à destination d'exploitation agricole*

En A

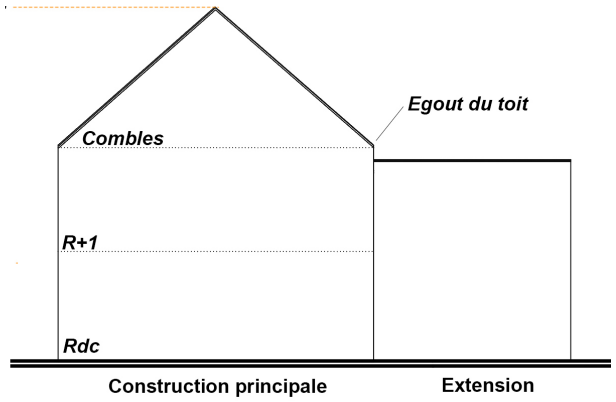
- Les constructions* ne doivent pas être implantées en ligne de crête ou en point haut.
- Les constructions* doivent privilégier les implantations à proximité des espaces urbanisés ou sur un fond de boisement.
- Les nouvelles constructions* doivent s'implanter à proximité et en compacité avec les constructions existantes* d'une même unité foncière.
- Lorsque la parcelle, classée en zone A est en limite de la zone U, les construction doivent s'implanter à au moins 8 mètres de cette limite.

En A

- La hauteur maximale des constructions* à destination d'exploitation agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

Construction à destination de logements*

En A



- L'emprise au sol* des constructions* principales à destination de logement est limitée à 80 m^2.
- Celle des extensions* est limitée à 20% de la surface plancher de la construction* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m^2. L'extension* d'une construction existante* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

- Les constructions* doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants ou de l'exploitation agricole.

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- La hauteur des constructions principales* est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des extensions* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse en tout point.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
  - aux reconstructions à l'identique
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

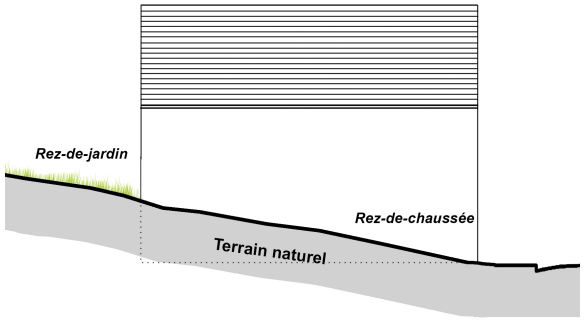
En Ap

Sans objet

A. 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Assurer l'insertion de la construction dans ses abords*

- L'implantation de la construction* doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- Pour les constructions* à destination de logements, les descentes de garage sont interdites.
- L'entrée principale de la construction* sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.



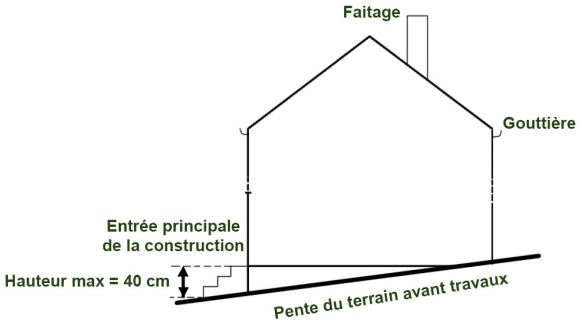
Assurer la qualité architecturale des constructions et protéger le patrimoine bâti

Construction à destination d'exploitation agricole*

- Les nouvelles constructions* doivent être de formes simples. Le plan rectangulaire doit être privilégié.

- Les façades* doivent mettre en œuvre un bardage métallique ou un bardage bois.
- Les couleurs doivent être en harmonie (contrastes doux, ton sur ton) et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels. Les couleurs vives, criardes, réfléchissantes et claires sont proscrites.

- La couleur de la toiture doit être en harmonie avec celle de la façade.



Constructions à destination de logements*

Les constructions* à destination de logement sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

- 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. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.

- Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, 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.

- Les nouvelles constructions* seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

*Façade**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- 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 menuiseries bois seront peintes dans les tonalités retenues par les nuanciers du Parc Naturel du Gâtinais français (voir le document *Nuanciers du Parc Naturel du Gâtinais français – Étude des colorations du bâti sur le territoire du PNRGF* annexé au règlement du PLU).

- Les modénatures* (éléments d'ornement des façades*, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction*. Les coffres de volets roulants apparents à l'extérieur de la construction* sont interdits.

Toiture

Pour les constructions* principales :
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faîtage* sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment et, dans la mesure du possible, parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Le degré de pente pris entre le faîtage* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être mono-pente ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction*.

Pour les extensions* :
- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale*.
- Les toitures pourront être mono-pente et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions principales et les extensions* :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes seront :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.

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

Lucarne en croupe, dite à capucine

Lucarne à deux pans, dite jacobine

*Clôtures**

- Les clôtures* doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

Éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

- Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

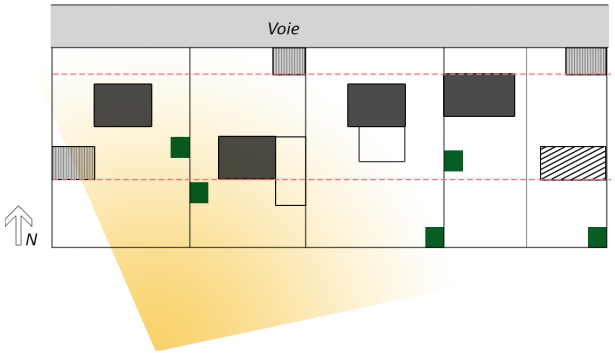
*Assurer la qualité environnementale des constructions**

- Pour les constructions* à destination de logement, les nouvelles constructions* sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades* principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.

- Les nouvelles constructions* sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.

- Les constructions* doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.

- Les constructions* doivent privilégier l'utilisation des sources d'énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade*.



A 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

En A

Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

- Les abords des constructions* à usage d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et sont soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

Répondre aux enjeux environnementaux

- Dans les secteurs de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
  - dans les constructions existantes*, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
  - aucune nouvelle construction* n'est autorisée ;
  - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.

- Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.

- Les clôtures* doivent être plantées d'essences locales (palette d'essences locales recommandées en annexe du règlement).

A 2. 4. Définir les règles de stationnement

En A

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière* de l'opération.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement.

Stationnement des cycles

- Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 50 m^2 de surface plancher.

A 3. Équipement et réseaux

A 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Desserte et accès

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

- Les accès au terrain doivent aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Collecte des déchets

- La desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

A 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux règlementations en vigueur.

- Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de ou d'extension* d'une construction existante* dont la destination implique l'utilisation d'eau potable.

Assainissement

- L'assainissement individuel est autorisé tant que le réseau d'assainissement public n'est pas réalisé.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions*.

- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Annexes

- Liste des emplacements réservés
- Palette végétale d'essences locales
- Liste des éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger / Prescriptions associées aux éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger
- Liste des éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger / Prescriptions associées aux éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger
- Nuanciers du Parc Naturel du Gâtinais français – Étude des colorations du bâti sur le territoire du PNR du Gâtinais français
- Intégrer les nouvelles constructions – Guide du PNR du Gâtinais français
- Carte des secteurs de sensibilité archéologique
- Liste des parcelles comportant des constructions illégales

Liste des emplacements réservés

N°	**Objet**	**Bénéficiaire**	**Surface**
1	Aménagement d'un espace public	Commune	2 400 m^2
2	Création d'une mare	Commune	7 850 m^2
3	Aménagement d'un cheminement piéton et cycliste entre les deux villages	Commune	14 600 m^2
4	Aménagement d'un chemin de circulation agricole	Commune	2 300 m^2

Palette végétale d'essences locales

Arbres
Alisier
Aulne glutineux
Charme commun
Châtaigner
Chêne pédonculé
Erable champêtre
Frêne
Hêtre
Cerisier de Sainte-Lucie
Merisier
Saule argenté ou marsault
Tilleul
Sorbier des oiseleurs

Arbustes
Aubépine
Charme
Cornouiller
Églantier
Framboisier
Murier
Noisetier
Prunellier
Troène
Viorne

Arbres fruitiers
Pommier (Belle de Pontoise, Bénédictin, reinette Abry, Faro, Colapuy , Belle Fille)
Poirier (Beurré Hardy, Conférence, Curé, Doyenne du Comince)
Cognassier (Champion)
Prunier (reine-Claude tardive de Chambourcy, Mirabelle de Nancy, Quetsche)
Cerisier (Montmorency)
Noyer (Parisienne)

Les éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Liste des éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

N°	Zone	Typologie	Désignation	Feuille	Parcelle(s)
1	Ua	Cour commune	Cour commune de Mesnil-Racoin	F	71
2	Ua	Cour commune	Cour commune de Mesnil-Racoin	F	77
3	N	Petit patrimoine	Croix de cimetière (Villeneuve)	B	243
4	N	Petit patrimoine	Croix de cimetière (Mesnil-Racoin)	H	31
5	Ua	Petit patrimoine	Monument au Mort (Villeneuve)	Espace public	
6	Ua	Petit patrimoine	Monument aux Morts (Mesnil-Racoin)	F	150
7	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur de la grange de la place de l'Orme	F	530
8	A	Mur d'alignement et de clôture	Murs du verger de la ferme de la rue Thomas Becket	B	505
9	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur dans une ferme rue de l'Orme	B	466
10	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur de la Maison de bourg de la rue de l'Orme	B	494
11	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur de la ferme à côté de la mare disparue de Villeneuve	B	653 – 654
12	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur de la ferme de la place des Gobelins	B	433
13	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur de l'auberge de jeunesse	B	440
14	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur de l'ancienne école	F	114
15	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur de la ferme de la place de la Tour	F	115
16	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur de la grange face à la mare de Mesnil-Racoin	F	151
17	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur de la ferme face à la mare de Mesnil-Racoin	F	197
18	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Murs d'une ferme rue de la Malvallée	F	244
19	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur d'une ferme rue de la Malvallée	F	256
20	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur d'une ferme rue des Hautes-Bruyères	F	87-88
21	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur d'une ferme rue du Relay	F	68
22	Ua	Mur d'alignement et de clôture	Mur de l'école	F	42

Prescriptions associées aux éléments du patrimoine architectural et urbain

Prescriptions associées aux cours communes

- Les cours communes doivent être préservées en espace ouvert, non fragmenté, et non bâti.
- Le traitement perméable, gravillonné ou en terre battue, de la cour doit être privilégié tout en favorisant une végétalisation partielle, notamment en pied des bâtiments.
- L'implantation des bâtiments existants autour de la cour doit être préservée.

Prescriptions associées aux murs d'alignement et de clôture

- Les percements des murs ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient nécessaires à l'accès aux constructions.
- Dans la mesure du possible, les accès doivent être mutualisés. La largeur des percements est limitée à 3 mètres.

Prescriptions associées aux éléments du petit patrimoine

- Les éléments du petit patrimoine doivent être conservés

Les éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger

Liste des éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger

N°	Zone	Typologie	Désignation	Feuille	Parcelle(s)
1	N	Bosquet	Bosquet de la Fosse à la Louve	D	135 - 136
2	N	Bosquet	Bosquets du Noyer Vert des Plantes	E	332
3	N	Pelouse calcicole	La Butte du Puits	B	1 à 19 – 25 à 42
4	N	Pelouse calcicole	La Butte Blanche	B	295 – 370 - 532 - 533
5	N	Pelouse calcicole	Le Taillis au Renard	E	151
6	N	Pelouse calcicole	La Vallée des Rois	E	10 à 17 – 256 à 312
7	Ap	Prairie	Entrée de Mesnil-Racoin	H	80
8	A	Verger	Ferme de la rue Thomas Becket	B	505 ~~– 506~~
9	Ap	Verger	Frange sud de Mesnil	G	45
10	Ub	Verger	Lotissement au nord de Mesnil-Racoin	Espace public	
11	Ua	Jardin remarquable	Jardins de la frange sud de Mesnil-Racoin	F	73 – 80 – 248 - 249
12	Ub	Jardin remarquable	Jardins des secteurs pavillonnaires de Mesnil-Racoin	F	9 – 12 – 17 – 18 – 20 – 21 – 22- 25 – 28 – 128 – 135 – 213 – 222- 227 – 231 – 256 - 257
13	Ub	Mare	Mare de Villeneuve	B	484
14	Ua	Mare	Mare disparue de Villeneuve	Espace public	
15	Ua	Mare	Mare de Mesnil-Racoin	F	247
16	N	Chemin et bande enherbée	Chemin de Villeneuve à Auvers-Saint-Georges	Espace public	
17	N	Chemin et bande enherbée	Chemin de Villeneuve au trou du Sarrazin	Espace public	
18	N	Chemin et bande enherbée	Chemin de la Grange aux Bois	Espace public	
19	N	Chemin et bande enherbée	Chemin du plateau au sud de Villeneuve	Espace public	
20	Ap	Chemin et bande enherbée	Ancien chemin d'Étampes	Espace public	
21	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemin du Crève-Cœur	Espace public	
22	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemin des Chardons	Espace public	
23	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemins de la Butte du Puits	Espace public	
24	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemin du Bois de La Haut	Espace public	
25	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemin de l'Orme à Colas	Espace public	
26	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemin de la Couture	Espace public	
27	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemin de la Croix Caquet et de la Fosse à la Louve	Espace public	

28	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemin des Rochettes	Espace public	
29	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemins des Granges aux Demoiselles	Espace public	
30	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemin des Sables	Espace public	
31	Ap et N	Chemin et bande enherbée	Chemin des Relais	Espace public	
32	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemin du Fourneau Benait	Espace public	
33	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemins de Mesnil-Racoin à la Grange des Noyers	Espace public	
34	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemin de Bouville	Espace public	
35	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemin du fond du Bourbier	Espace public	
36	Ap	Chemin et bande enherbée	Chemin de la Roche Picard	Espace public	
37	Ap et N	Chemin et bande enherbée	Chemin de la Falotte	Espace public	
38	Ap	Haie et alignement d'arbres	Haie de la Fosse à la Louve	Espace public	
39	Ap	Haie et alignement d'arbres	Haie du Pavé de la Vigne	Espace public	
40	Ua et Ap	Haie et alignement d'arbres	Haie de la rue des Hautes Bruyères	Espace public	
41	Ap	Haie et alignement d'arbres	Haie du Champ de la Croix	Espace public	
42	Ua	Arbre remarquable	Orme de la place de l'Orme (Villeneuve)	Espace public	
43	Ap	Arbre remarquable	Arbre de la rue de la Malvallée	Espace public	
44	A	Arbre remarquable	Arbre de la ferme de la rue Thomas Beckett	B	506

Prescriptions associées aux éléments du patrimoine paysager et environnemental

Prescriptions associées aux bosquets

Les bosquets doivent être préservés. Leur coupe et abattage ne sont autorisés qu'à condition d'être remplacés par des essences identiques ou de qualité équivalente (voir palette végétale recommandée en annexe).

Prescriptions associées aux pelouses calcicoles

Les pelouses calcicoles doivent être conservées. Le couvert végétal doit être maintenu. Les travaux aratoires, semis, plantations ou boisements sont interdits.

Prescriptions associées aux prairies

Les surfaces en prairies doivent être conservées. Le couvert végétal doit être maintenu. Les semis, plantations ou boisements sont interdits, hormis les vergers de hautes tiges. Le pâturage extensif est autorisé.

Prescriptions associées aux vergers

Les vergers doivent être préservés. La coupe et l'abatage d'un arbre fruitier dans un verger sont soumis à autorisation. Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation acceptée, l'arbre devra être remplacé par un arbre d'essence identique ou de essence de qualité équivalente (voir palette végétale recommandée en annexe). La strate herbacée de type prairie doit être maintenue.

Prescriptions associées aux jardins remarquables

Les jardins remarquables doivent être préservés. La construction des jardins remarquables est limitée à 5% de la surface repérée au plan de zonage, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation de la végétation du site et les grands arbres.

Prescriptions associées aux mares

Les mares doivent être préservées et / ou restaurées et ne peuvent être détruites par comblement, remblais ou drainage. De plus, sont interdits, dans un périmètre de 5 mètres autour des mares : le pompage ou le rejet artificiel, susceptibles de modifier les niveaux d'eau, les affouillements et exhaussements de sol, le drainage, le remblaiement et les dépôts, la plantation d'espèces pouvant nuire au développement de la végétation hygrophile (type peuplier), et l'imperméabilisation sols.

Prescriptions associées aux chemins et bandes enherbées

Le tracé des chemins doit être préservés et / ou restaurés. Les sols perméables et le couvert végétal doivent être maintenus. La pose de clôtures inamovibles empêchant le cheminement est interdite. Les travaux aratoires, semis, plantations ou boisements sont interdits.

Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres

Les haies et alignement d'arbres doivent être préservés. L'abattage d'une partie de la haie n'est autorisé qu'à condition qu'il soit nécessaire à l'accès aux constructions et dans une largeur limitée à 3 mètres. Dans tout autre cas, leur coupe et abattage ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient remplacés par des essences de qualité équivalente (voir palette végétale recommandée en annexe).

Prescriptions associées aux arbres remarquables

Les arbres remarquables sont soumis à autorisation d'abattage. Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation acceptée, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige d'essence identique de qualité équivalente (voir palette végétale recommandée en annexe). La plantation devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de deux mètres autour de l'arbre abattu.

Etude des colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français.

version janvier 2002

PROXIMITÉ Département urbanisme de Alf Weiss • 01 48 39 07 70 • B.Canard, urbaniste-coloriste

Paysages du Gâtinais français

INTÉGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Guide du Parc naturel régional du Gâtinais français - Édition 2010

GUIDE À DESTINATION DES ÉLUS ET DES PORTEURS DE PROJET

Habitat
Bâtiments d'activité
Bâtiments agricoles

Une autre vie s'invente ici

Parc naturel régional du Gâtinais français

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

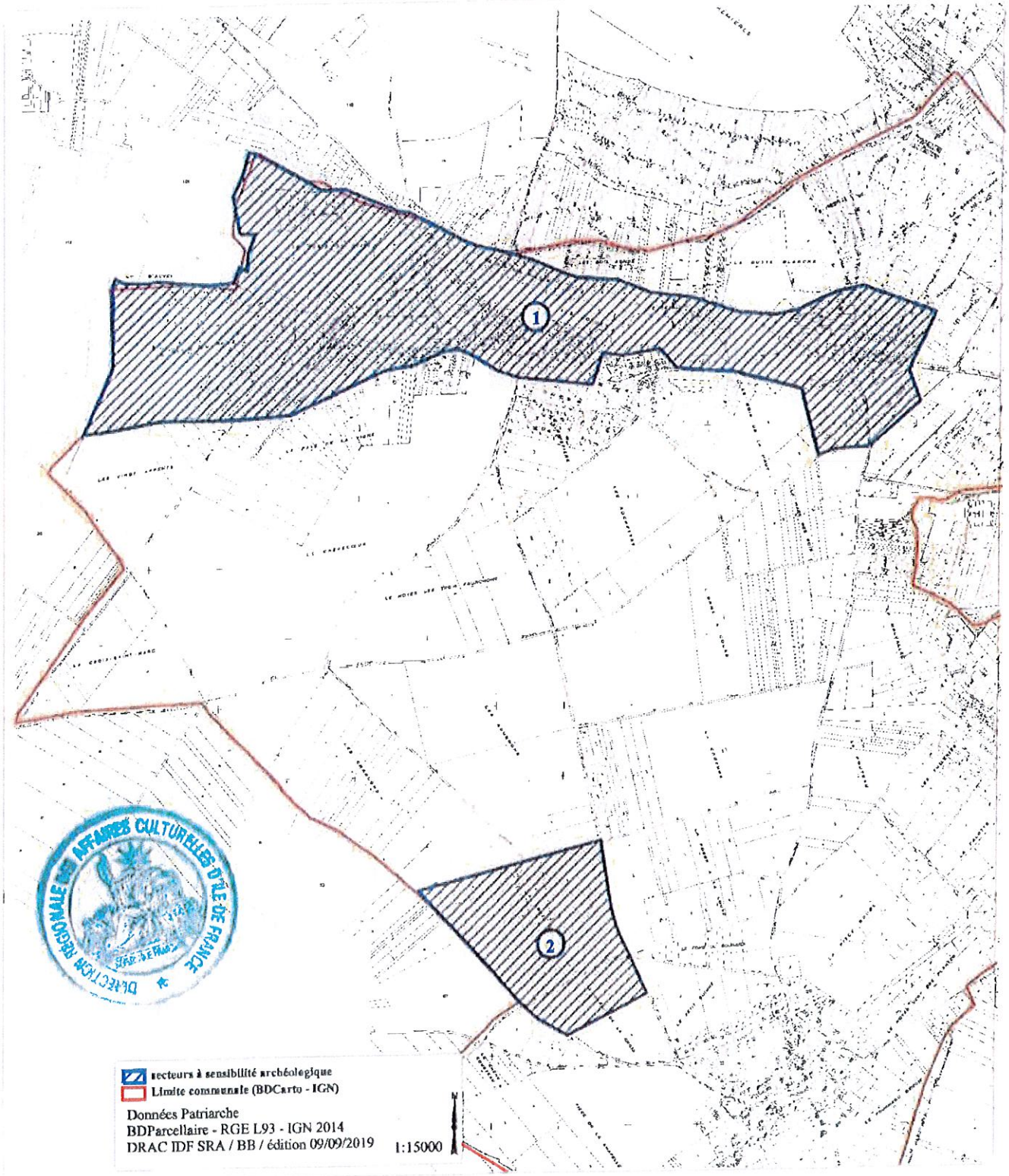
Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France
service régional de l'archéologie

ESSONNE

Villeneuve-sur-Auvers 91671

Document graphique annexé
au Plan Local d'Urbanisme

secteurs à sensibilité archéologique
01. Villeneuve-sur-Auvers et environs : bourg ancien et occupations de la Préhistoire à la période médiévale
02. "La Croix Caquet", "Le Champ de la Croix" : occupation de la Protohistoire à la période médiévale



Liste des parcelles comportant des constructions illégales

- Parcelle B 14
- Parcelles B 18 et B 19
- Parcelle B 33
- Parcelle 51
- Parcelle B 76
- Parcelle B 77
- Parcelle B 78
- Parcelle B 87
- Parcelle B 142
- Parcelle B 166
- Parcelle B 169
- Parcelle B 170
- Parcelle B 171
- Parcelle B 180
- Parcelle B 182
- Parcelle B 186
- Parcelle B 194
- Parcelle B 198
- Parcelles B 201 et B 202
- Parcelle B 209
- Parcelle B 213, B 214 et 2015
- Parcelles B 211 et B 212
- Parcelles B 219 ,221 et 222
- Parcelle B 243
- Parcelle B 244
- Parcelle B 247
- Parcelle B 249
- Parcelle B 275
- Parcelle B 276
- Parcelle B 297
- Parcelle B 317
- Parcelle B 330
- Parcelles B 352 et B 353
- Parcelles B 356 et B 357
- Parcelle B 344
- Parcelles C 180 et B 181
- Parcelle C 194
- Parcelle C 228
- Parcelle E 366
- Parcelles E 368 et E 369