

Département du Loiret

Communauté de Communes des Quatre Vallées



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Adaptations réglementaires

REGLEMENT ECRIT

(zones UA, UB, AU et A)

2.1

Date	Modifications / Observations
janvier 2024	



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
urbanisme@terr-am.fr

DOSSIER :
E06858

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UA)

Caractère général de la zone

La zone UA correspond au tissu historique des villes et des villages du territoire de la Communauté de Communes. Il se caractérise sur le plan morphologique avec un bâti ancien, implanté dans la majeure partie des cas à l'alignement et au moins sur une limite séparative. La minéralité domine avec des murs de clôtures qui viennent compléter ces alignements partiels. Les matériaux employés sont les matériaux traditionnels de la région : ardoises, tuiles plates brun-rouge, pierre en façade ou briques, teintes ocrée-beige. La zone UA est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc... côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

Les communes disposant d'une zone UA sont : Chevannes, Corbeilles, Dordives, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing, Gondreville, Griselles, Le Bignon-Mirabeau, Mignères, Nargis, Préfontaines, Sceaux-du-Gâtinais.

Au sein de ces communes, hormis sur Chevannes, Chevy-sous-le-Bignon, Courtempierre, Griselles, Mignerette, Rozoy-le-Vieil, Sceaux-du-Gâtinais, Mignères, Préfontaines, Treille-en-Gâtinais et Villevoques les zones UA disposent de l'assainissement collectif.

Les villages suivants possèdent un ou plusieurs monuments historiques : Chevannes, Dordives, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing, Griselles, Nargis, Préfontaines et Sceaux-du-Gâtinais.

La commune de Ferrières-en-Gâtinais dispose d'une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine qui s'impose au PLUi.

Les communes suivantes sont impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val du Loing (en cours de révision) qui s'impose, en tant que servitude au PLUi : Dordives, Nargis, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing et Girolles.

Les communes suivantes sont impactées par la zone d'expansion des crues du Loing liée aux inondations de 2016 et 2018 et l'atlas des Zones Iso Classes de Hauteurs sur le tronçon du Loing aval : Dordives, Nargis, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing et Girolles qui est annexée au PLUi, dans l'attente de l'approbation du PPRI en cours de révision.

La zone UA comprend un secteur :

- **UAJ** qui correspond à des secteurs de jardins en cœur d'îlots difficilement accessibles et qui ont un rôle important dans la trame verte en secteur urbanisé, permettant un maintien de la faune commune et constituent des îlots de fraîcheur dans des villes et villages de plus en plus compactes et denses. Ils peuvent également constituer des parties d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de jardins d'agrément constituant des zones tampons entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles qui n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin.

A titre d'information, le plan faisant apparaître les Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles (EAIP) des cours d'eau du bassin Seine Normandie impactant le territoire de la CC4V est annexé au présent PLUi.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures construction/s.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UA1 - Constructions interdites

1.1 - Les nouvelles exploitations agricoles et forestières.

1.2 - Les commerces de gros.

1.3 - Les constructions à usage industriel.

1.4 - Les entrepôts.

1.5 - Le camping.

1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.7 - Les dépôts de véhicules.

1.8 - Les garages collectifs de caravanes.

~~1.9 - L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage.~~

1.10 - L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.

1.11 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

1.12 - Les parc d'attraction.

1.13 - Les golfs.

1.14 - En secteur UAj, toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article UA2 sont interdites.

1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UA2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ Du respect des dispositifs du PPRI,
- ✓ Du respect des prescriptions émises par les services de l'Etat, compétents en matière de gestion des risques d'inondation, au sein de la zone d'expansion des crues du Loing,
- ✓ Du respect de l'AVAP de Ferrières-en-Gâtinais,
- ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi),
- ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Zone UA

~~En rouge barré : éléments supprimés~~ / En vert : éléments ajoutés

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article UA1.

2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2.4 - En secteur UAj, seules sont admises les annexes aux constructions principales.

Article UA3 - Mixité fonctionnelle

Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre du R.151-37 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée pour une destination à usage d'habitation est interdit.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI :

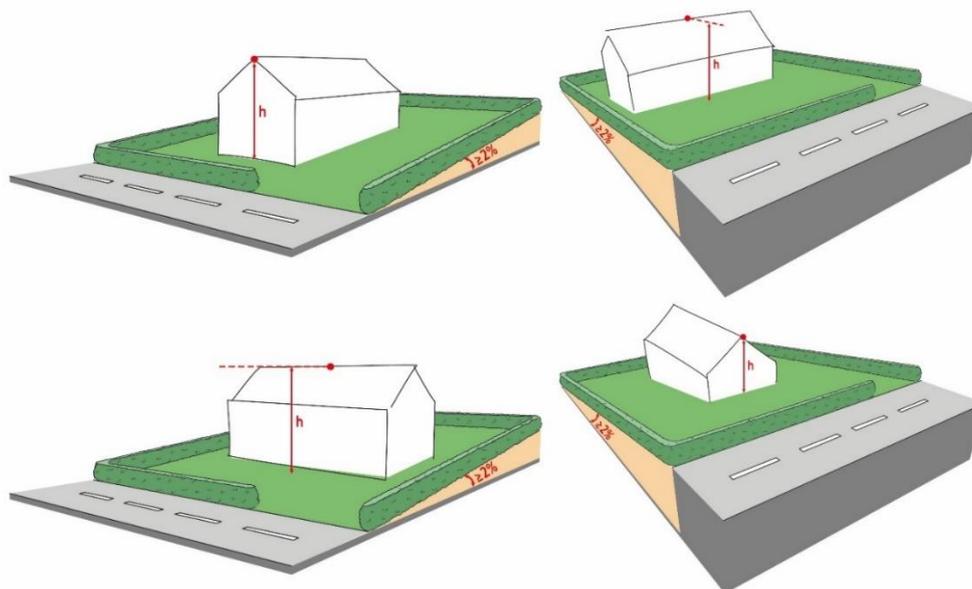
- Dans l'ensemble de la zone, ~~hormis en secteur UA_j~~, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- ~~En secteur UA_j~~, l'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 40 m² et celle des piscines à la date d'approbation du PLUi est limitée à 75 m².

4.2 Hauteur des constructions

4.2.1 - Prescriptions générales

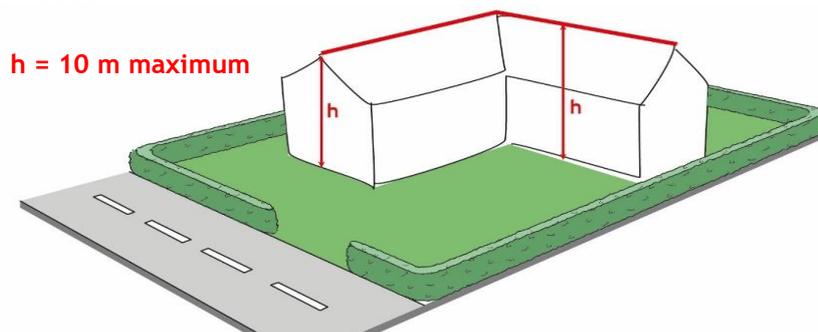
La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.



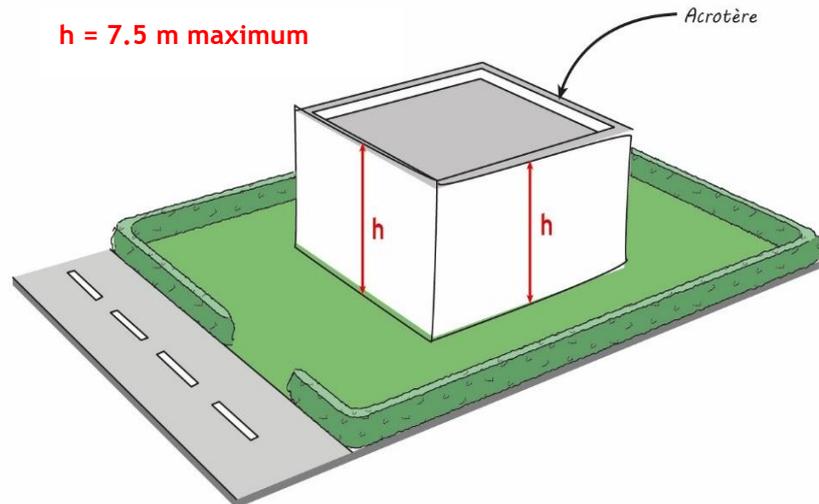
4.2.2 - Constructions à pans

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.



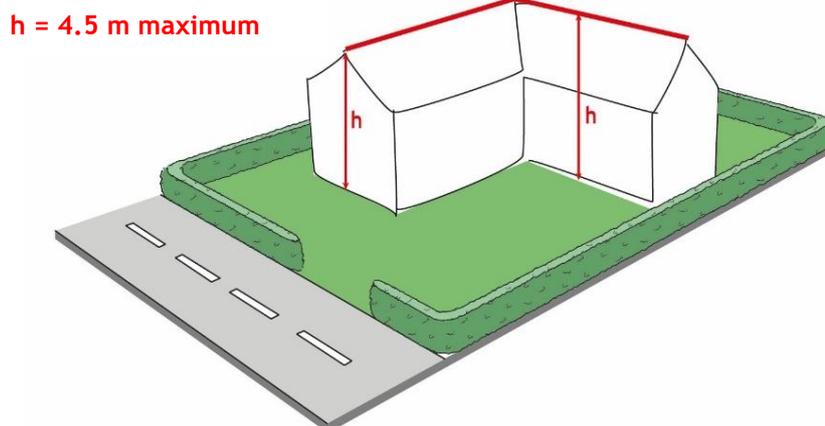
4.2.3 - Constructions en toiture terrasse ou constructions à monopan

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse ou lorsqu'elles possèdent une toiture à monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7.5 mètres.



4.2.4 - Constructions en secteur UAj.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 4.5 mètres.



4.2.5 - Règle alternative

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

4.3 Implantation des constructions

4.3.1 - Dispositions générales

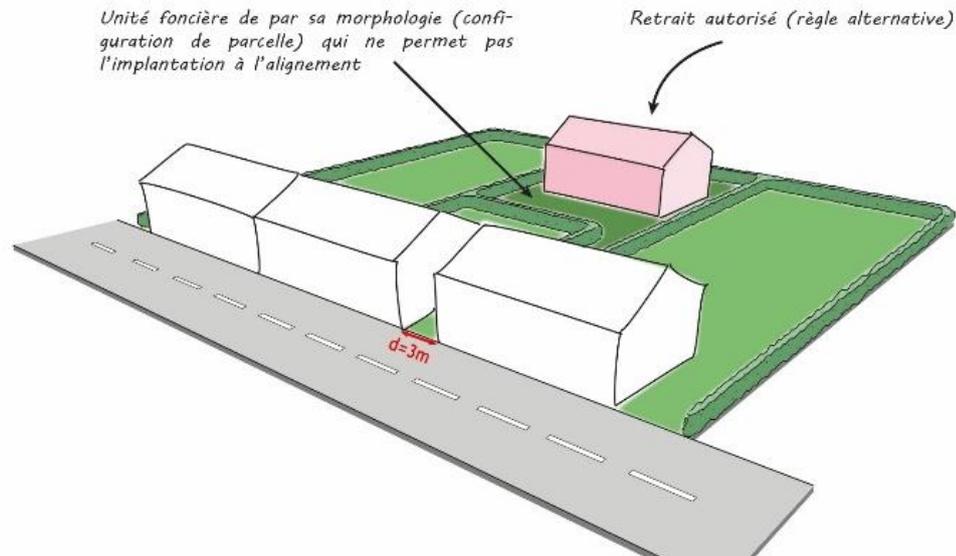
Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.



- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

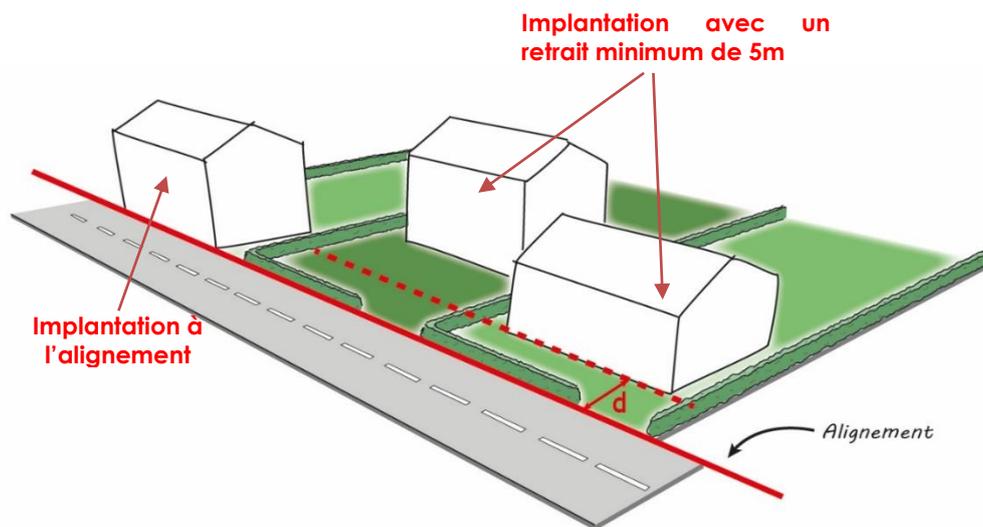
Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Hormis en secteur UAj, les constructions doivent être implantées soit :

- À l'alignement.
- Avec un retrait minimum de 5 mètres.



En secteur UAj, il n'est pas fixé de règle.

Zone UA

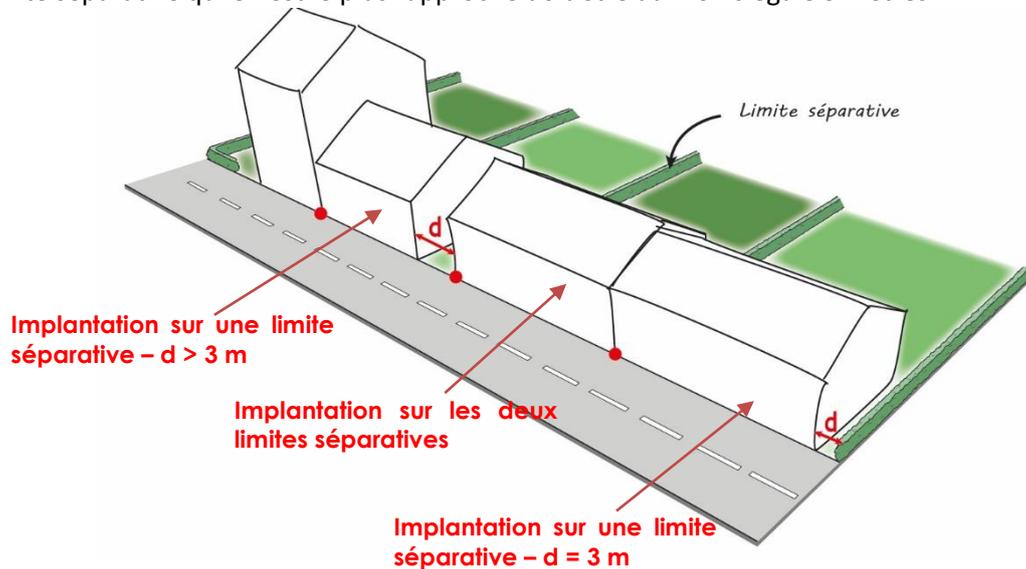
~~En rouge barré : éléments supprimés~~ / En vert : éléments ajoutés

4.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

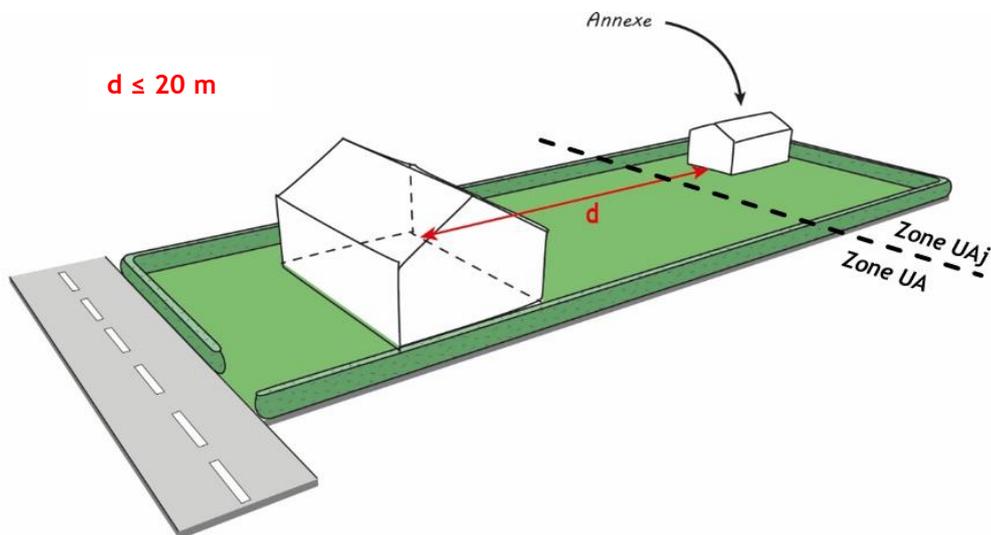
- En limites séparatives,
- Soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 3 mètres.



4.3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteur UAj, les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.



Article UA5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc...)
Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Les tonalités vives, brillantes sont interdites.

5.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 5.1 ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 5.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 5.1.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 5.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 5.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

5.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche...).

Les bardages en tôle sont interdits.

Le blanc pur est interdit.

Constructions principales et leurs extensions

Sous réserve des règles définies par le PPRI, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendante

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

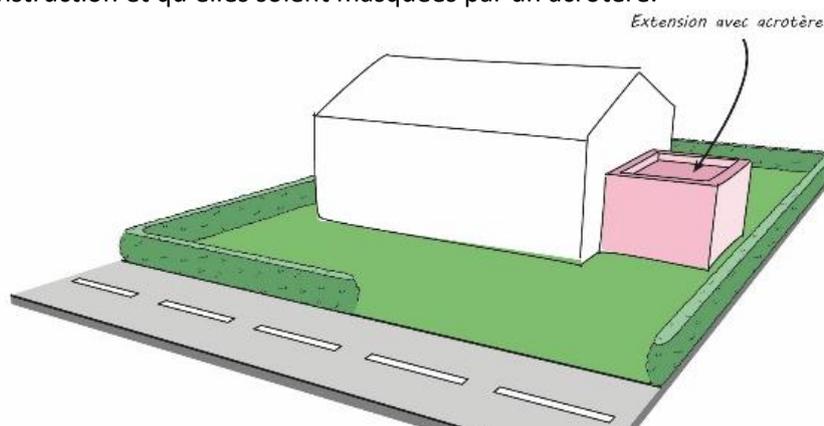
5.1.4 - Toitures

Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans

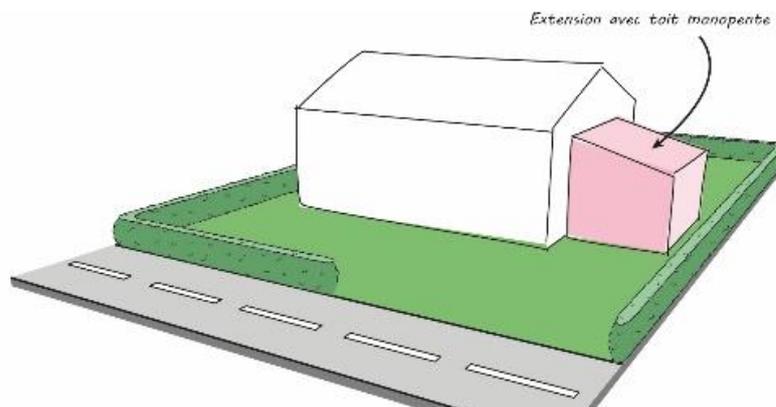
La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère.



Les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34° sont autorisées à condition de respecter les trois critères cumulatifs suivants :

- Qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent,
- Qu'elles soient monopan,
- Qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.



Lorsque l'extension comporte deux pans, celle-ci devra avoir la même pente que la construction principale existante.

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées, pergolas et des abris de piscine ne sont pas réglementées.

Aspect et teintes

Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates et/ou aspect ardoisé seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont également autorisées.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

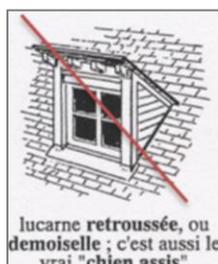
Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

5.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.



Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

5.1.6 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs identifiés aux plans de zonage au titre de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme.

5.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc....).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.).

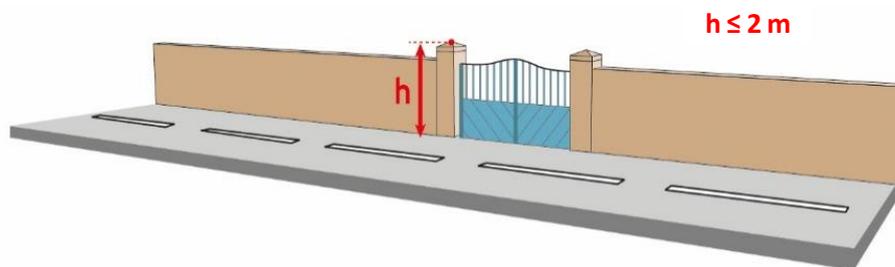
Sous réserve du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures sur rue

Seuls sont autorisés :

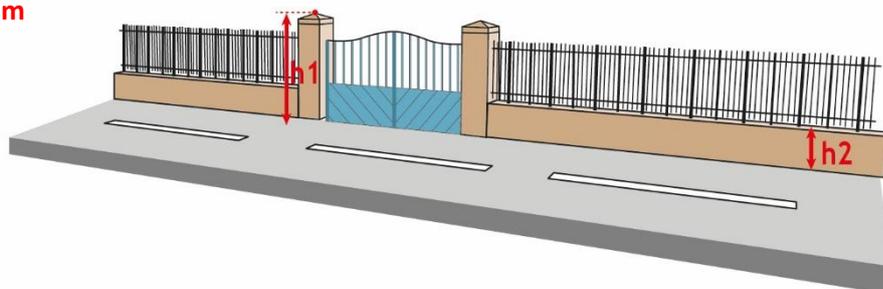
- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.



- Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

$h_1 \leq 2 \text{ m}$

$h_2 \leq 1 \text{ m}$



5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

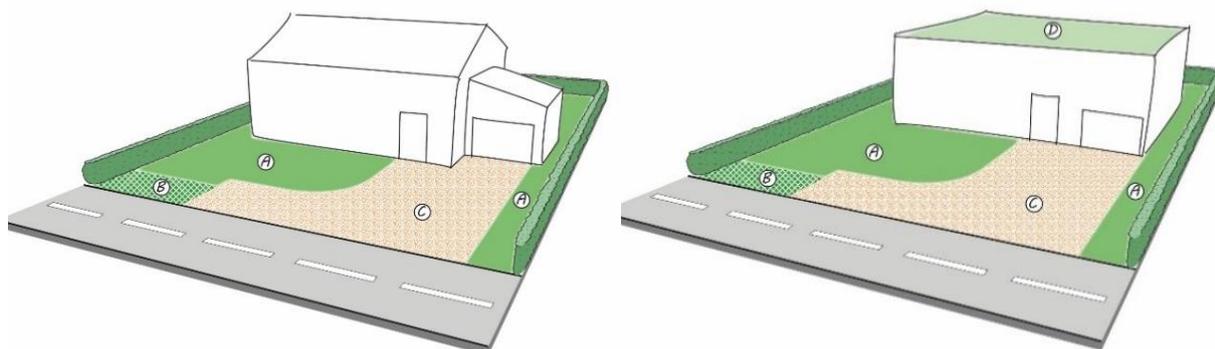
Article UA6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

6.1.1 - Définition des espaces éco-aménageables

Les espaces éco-aménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 6.1.2 selon un coefficient pondérateur définis ci-après :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1.
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0.80 (type evergreen etc....) : coefficient 0.7.
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc....) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0.80 m : coefficient 0.5.
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0.3.



Schémas explicatifs

- A : Espace vert – Coefficient 1
- B : Evergreen – Coefficient 0,7
- C : Allée en calcaire – Coefficient 0,5
- D : Toiture végétalisée – Coefficient 0,7

6.1.2 - Règles applicables

Le coefficient de biotope est fixé à 0.4.

Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie éco-aménageable et la surface de la parcelle.

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

6.1.3 - Règles alternatives

La règle n'est pas applicable dans le cadre de l'aménagement des constructions déjà existantes sans création d'emprise au sol supplémentaire.

6.2 Espaces libres et plantations

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

Il est exigé la plantation d'au moins deux arbres pour 350 m² d'espace de pleine terre.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UA7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

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

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

7.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être pas exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

7.3 - Règle applicable aux autres constructions

Dans les autres cas, il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

7.4 - Aire de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 7.2 et 7.3 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

7.5 - Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

7.6 - Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 7.5 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA8 – Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

8.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

8.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article UA9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

9.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

9.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UB)

Caractère général de la zone

La zone UB correspond au tissu plus récent des territoires (faubourgs, lotissements, nouveaux quartiers etc...). Il se caractérise sur le plan morphologique avec un tissu moins dense qu'en zone UA, particulièrement végétalisé (jardins) et avec des implantations en retrait par rapport aux limites séparatives et aux alignements. Les constructions sont de conception moderne à contemporaine. Les emprises au sol sont également plus faibles qu'en zone UA. Les matériaux employés sont moins traditionnels mais respectent globalement les teintes observées historiquement : ardoises, tuiles plates brun-rouge, pierre en façade ou briques, teintes ocrée-beige.

La zone UB, tout comme la zone UA, est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc... côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

Les villages suivants possèdent un ou plusieurs monuments historiques : Chevannes, Chevry-sous-le-Bignon, Dordives, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing, Girolles, Griselles, Nargis, Préfontaines, Rozoy-le-Vieil, Sceaux-du-Gâtinais et Treilles-en-Gâtinais.

La commune de Ferrières-en-Gâtinais dispose d'une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine qui s'impose au PLUi.

Les communes suivantes sont impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val du Loing (en cours de révision) qui s'impose, en tant que servitude au PLUi : Dordives, Nargis, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing et Girolles.

Les communes suivantes sont impactées par la zone d'expansion des crues du Loing liée aux inondations de 2016 et 2018 et l'atlas des Zones Iso Classes de Hauteurs sur le tronçon du Loing aval : Dordives, Nargis, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing et Girolles qui est annexée au PLUi, dans l'attente de l'approbation du PPRI en cours de révision.

Les communes suivantes sont impactées par des canalisations de transport de gaz naturel et/ou par leurs servitudes : Corbeilles-en-Gâtinais, Dordives, Ferrières-en-Gâtinais, Girolles, Griselles, Mignères, Mignerette, Nargis, Préfontaines, Treilles-en-Gâtinais, Villevoques.

La zone UB comprend les secteurs suivants :

- **UBh** qui correspond à des secteurs inscrits dans un contexte urbain mais qui ne présentent pas les caractéristiques d'un hameau au sens de l'I.A.U. d'Ile de France à savoir « *un hameau est un petit ensemble d'habitations principalement d'origine rurale, d'une dizaine de constructions, groupées à l'origine autour d'une ferme agricole. Il se caractérise par sa taille modeste et son organisation dépend largement des traditions locales (maillage viaire etc...)* ». En effet, les secteurs UBh sont en réalité le produit d'une urbanisation des années 70 à 80 qui visaient à développer des lotissements dans des zones boisées et/ou très naturelles avec de grandes parcelles. Cette urbanisation ex nihilo ne prend aucunement sa source sur un bâti et une morphologie du tissu ancien. Les possibilités de densification ouvertes par la législation permettraient donc de doubler la population et donc le trafic dans des secteurs qui n'ont plus vocation à se développer dans le cadre du développement durable : protection des espaces naturels, regroupement des habitations près des centralités disposants de services à la population (centre-ville /village), carence de réseaux (électricité, défense incendie etc...), limitation des émissions de gaz à effet de serre en limitant les déplacements etc... Dans ce cadre, le secteur UBh permet de reconnaître le contexte urbanisé du secteur mais limite la constructibilité aux annexes et extensions.

Zone UB

- **UBe** qui correspond à de grandes zones accueillant des équipements publics. Il est à noter qu'une seule zone UBe sur Corbeilles fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui subordonnent, en complément du règlement, les demandes d'autorisations.
- **UBeg** qui correspond au projet de la nouvelle gendarmerie de Ferrières-en-Gâtinais. La création de ce secteur est dû à un cahier des charges spécifique qu'un tel projet nécessite, ce qui implique des règles d'aménagement particulières.
- ~~**UBg** qui correspond au secteur dédié à l'aménagement des terrains familiaux des gens du voyage, sur la commune de Dordives.~~
- **UBo** qui correspond à des zones UB faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui viennent conditionner l'aménagement de ces secteurs.
- **UBj** qui correspond à des secteurs de jardins en cœur d'îlots difficilement accessibles et qui ont un rôle important dans la trame verte en secteur urbanisé, permettant un maintien de la faune commune et constituent des îlots de fraîcheur dans des villes et villages de plus en plus compactes et denses. Ils peuvent également constituer des parties d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de jardins d'agrément constituant des zones tampons entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles qui n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin.

A titre d'information, le plan faisant apparaître les Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles (EAIP) des cours d'eau du bassin Seine Normandie impactant le territoire de la CC4V est annexé au présent PLUi.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures construction/s.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UB1 - Constructions interdites

1.1 - Les nouvelles exploitations agricoles et forestières.

1.2 - Les commerces de gros.

1.3 - Les constructions à usage industriel.

1.4 - Les entrepôts.

1.5 - Le camping.

1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.7 - Les dépôts de véhicules.

1.8 - Les garages collectifs de caravanes.

~~1.9 - L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage.~~

1.10 - L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.

1.11 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

1.12 - Les parc d'attraction.

1.13 - Les golfs.

1.14 - En secteurs UBe, UBg, UBh et UBj, toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article UB2 sont interdites.

1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UB2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ Du respect des dispositifs du PPRI,
- ✓ Du respect des prescriptions émises par les services de l'Etat, compétents en matière de gestion des risques d'inondation, au sein de la zone d'expansion des crues du Loing,
- ✓ Du respect de l'AVAP de Ferrières-en-Gâtinais,
- ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi) notamment pour les secteurs UBo,
- ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Zone UB

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article UB1.

2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2.4 - En secteur UBe, seuls sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi) les constructions et les installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics ainsi que les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

~~2.5 - En secteur UBg, sont également admises les installations et constructions liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.~~

2.6 - En secteur UBh, seuls sont admis l'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions existantes quel que soit leur nature.

2.7 - En secteur UBj, seules sont admises les annexes aux constructions principales.

Article UB3 - Mixité fonctionnelle

Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre du R.151-37 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée pour une destination à usage d'habitation est interdit.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI :

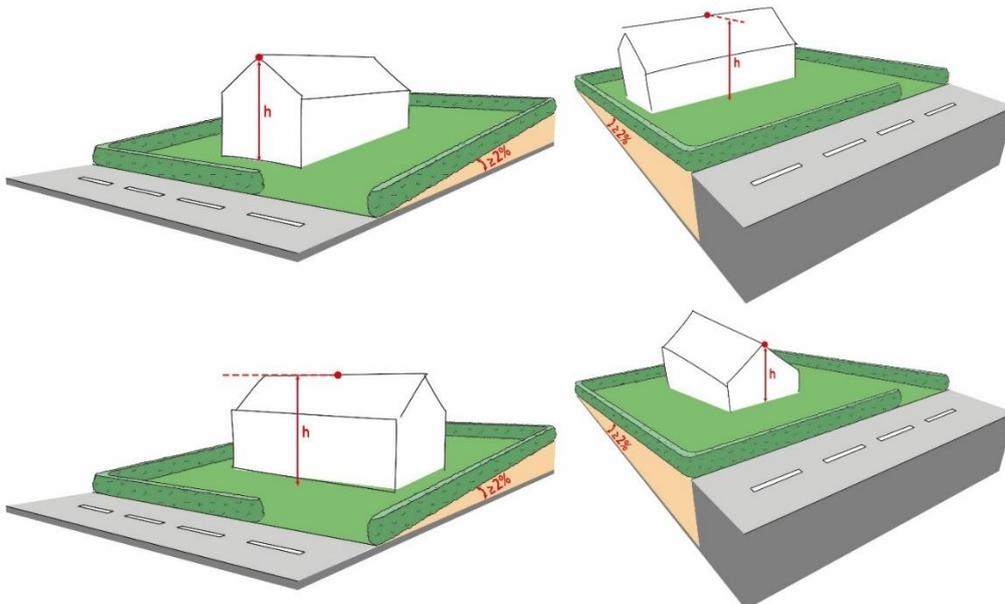
- Dans l'ensemble de la zone, hormis en secteurs UBe, UBeg, UBh, UBj et **UBg**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- En secteur UBe, UBeg et **UBg**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- En secteur UBh :
 - L'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.
 - L'emprise au sol des nouvelles annexes ou de l'extension des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 40 m².
 - L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLUi.
- En secteur UBj, l'emprise au sol des nouvelles annexes ou de l'extension des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 40 m² et celle des piscines à la date d'approbation du PLUi est limitée à 75 m².

4.2 Hauteur des constructions

4.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

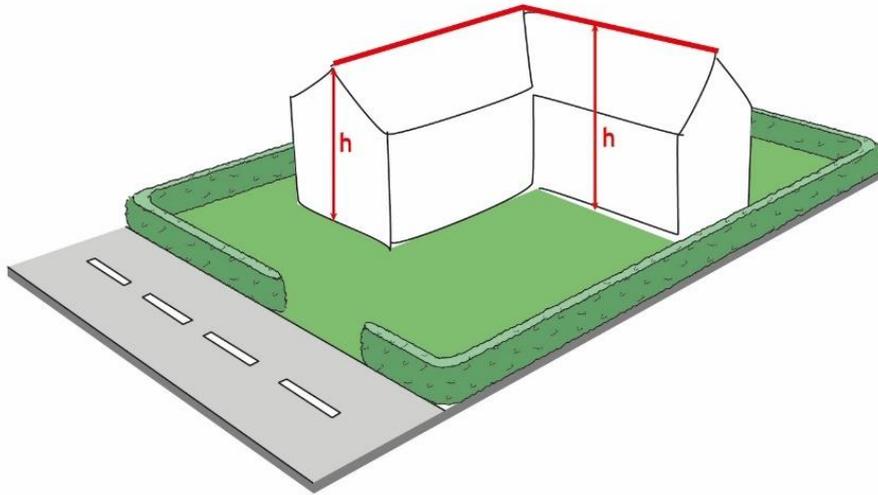
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.



4.2.2 - Constructions à pans

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

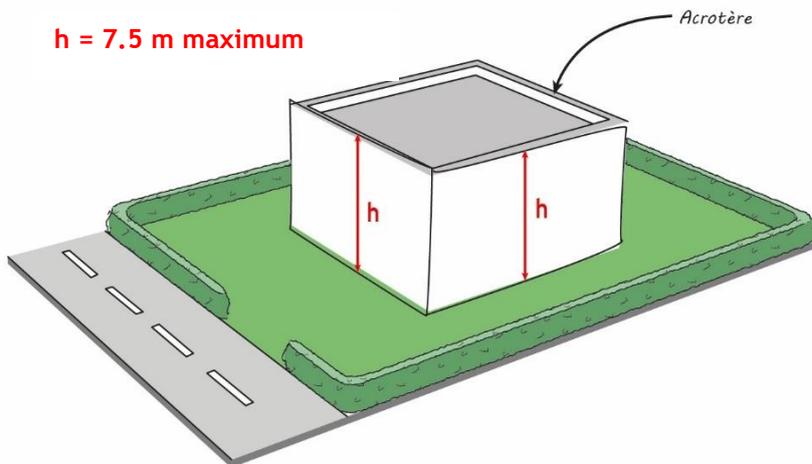
h = 9 m maximum



4.2.3 - Constructions en toiture terrasse ou constructions à monopan

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse ou lorsqu'elles possèdent une toiture à monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7.5 mètres.

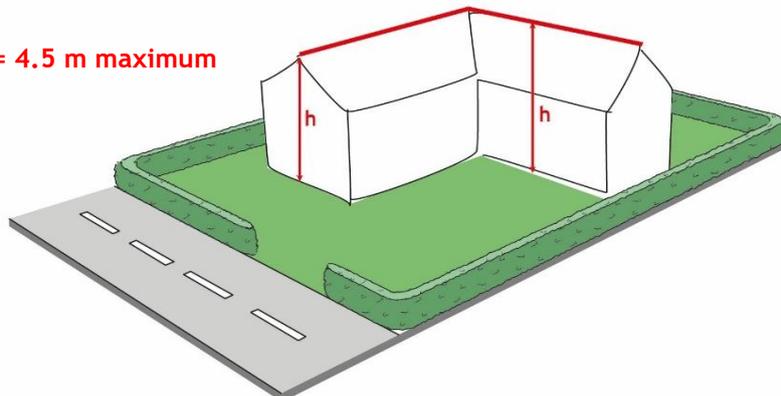
h = 7.5 m maximum



4.2.4 - Constructions en secteur UBj.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 4.5 mètres.

h = 4.5 m maximum



4.2.5 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

4.3 Implantation des constructions

4.3.1 - Dispositions générales

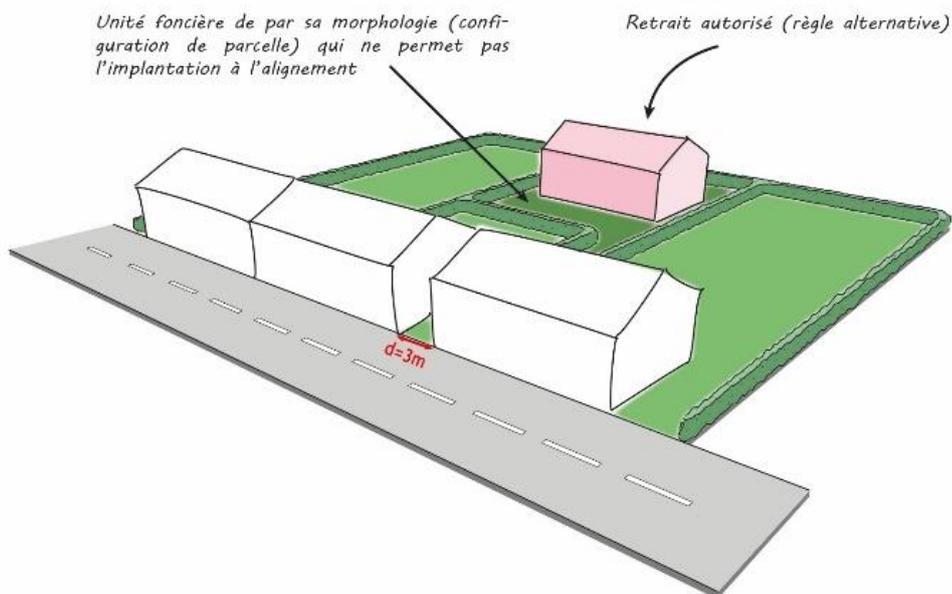
Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4.3.2 - Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.



- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

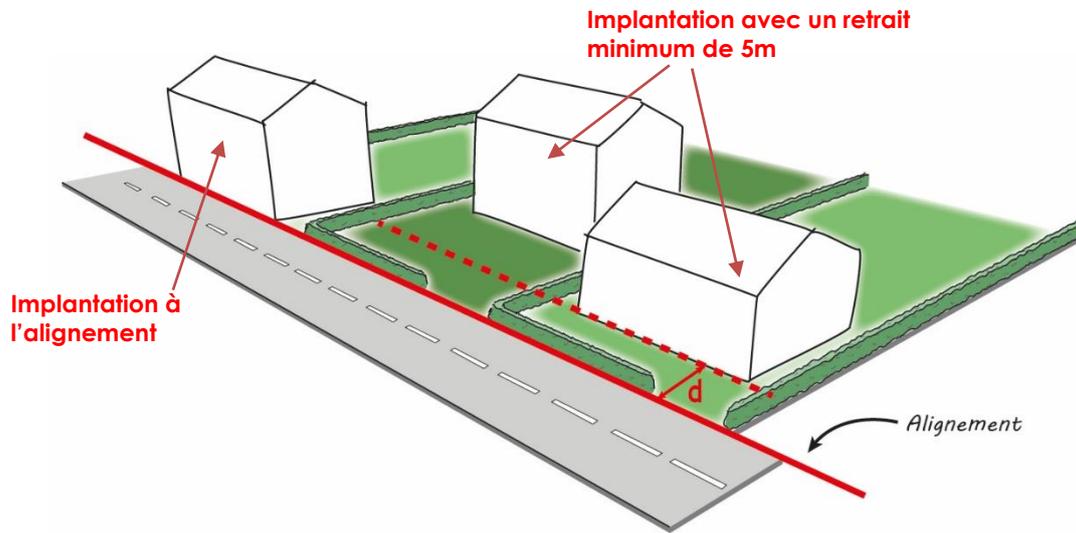
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Hormis en secteur UBj, les constructions doivent être implantées soit :

- À l'alignement.
- Avec un retrait minimum de 5 mètres.

Conformément au plan de zonage de Treilles et de Préfontaines, lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge ou au plus en limite de celle-ci.



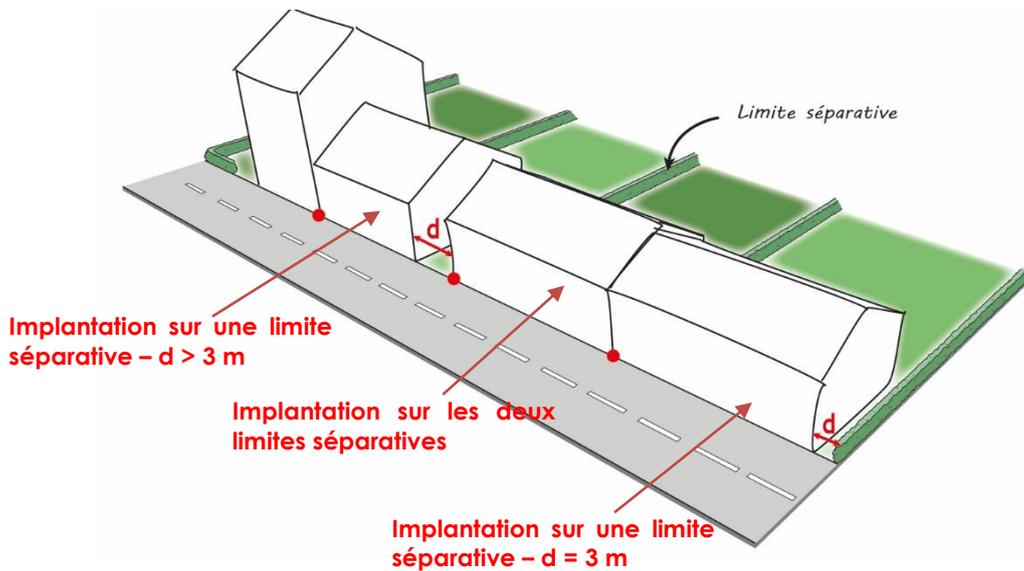
En secteur UBj, il n'est pas fixé de règle.

4.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

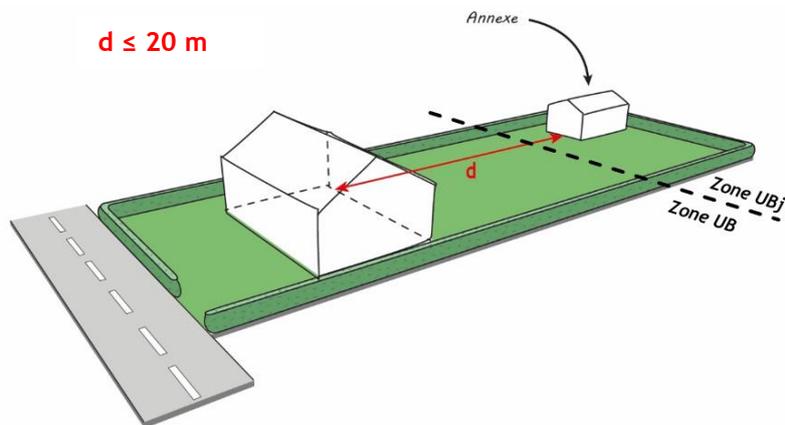
- En limites séparatives,
- Soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 3 mètres.



4.3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteurs UBh et UBj, les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.



Article UB5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc...)

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Les tonalités vives, brillantes sont interdites.

5.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 5.1 ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 5.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 5.1.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 5.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 5.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

5.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits.

Le blanc pur est interdit.

Constructions principales et leurs extensions

Sous réserve des règles définies par le PPRI, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

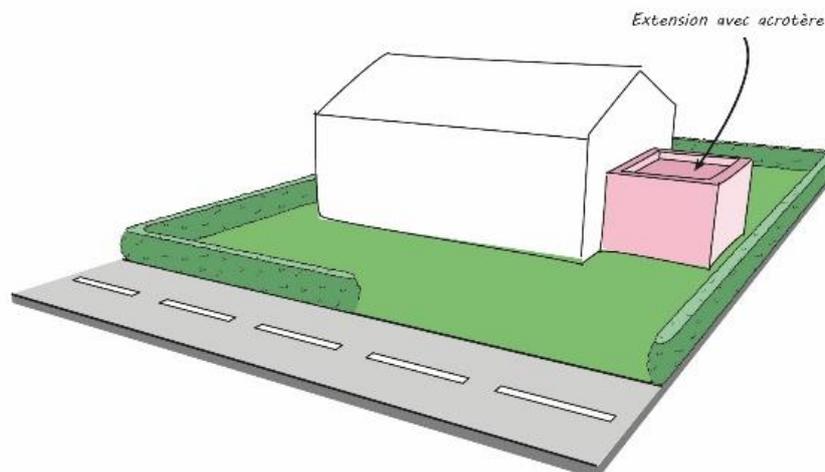
5.1.4 - Toitures

Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans

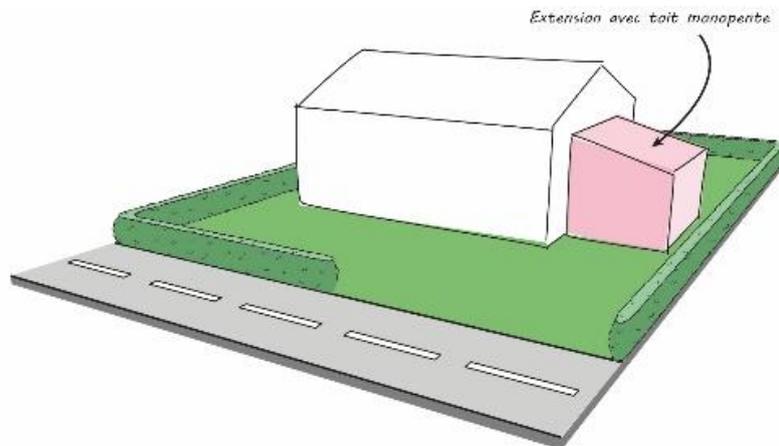
La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère.



Les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34° sont autorisées à condition de respecter les trois critères cumulatifs suivants :

- Qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent,
- Qu'elles soient monopan,
- Qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.



Lorsque l'extension comporte deux pans, celle-ci devra avoir la même pente que la construction principale existante.

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées, pergolas et des abris de piscine ne sont pas réglementées.

Aspect et teintes

Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates et/ou aspect ardoisé seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont également autorisées.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

5.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.



Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

5.1.6 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs identifiés aux plans de zonage au titre de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

5.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustra bois etc.).

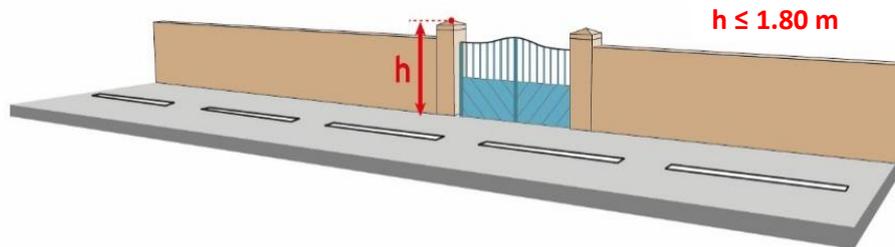
La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

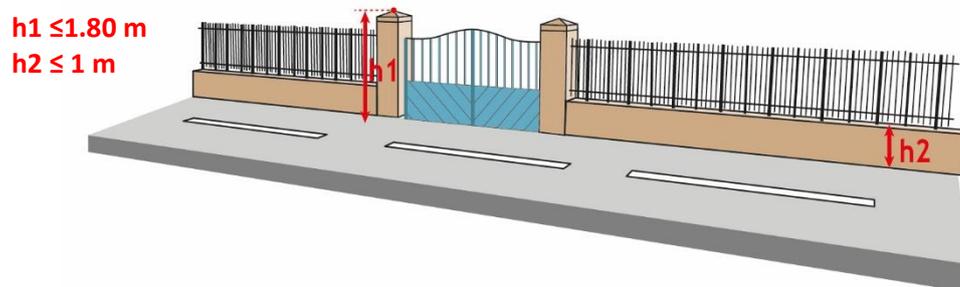
Les clôtures sur rue

Seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.



- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.



En secteur UBeg, dans la mesure où il est destiné à accueillir un nouveau service public, la hauteur des clôtures est fixée à 2,20 m.

5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UB6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

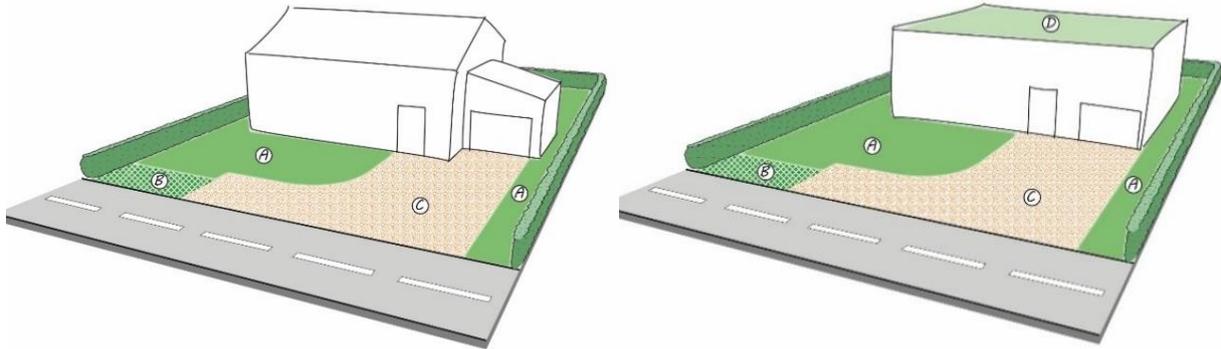
6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

6.1.1 - Définition des espaces éco-aménageables

Les espaces éco-aménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 6.1.2 selon un coefficient pondérateur définis ci-après :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1.
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0.80 (type evergreen etc....) : coefficient 0.7.
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc....) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0.80 m : coefficient 0.5.

- Mur vertical végétalisé : coefficient 0.3.



Schémas explicatifs

- A : Espace vert – Coefficient 1
- B : Evergreen – Coefficient 0,7
- C : Allée en calcaire – Coefficient 0,5
- D : Toiture végétalisée – Coefficient 0,7

6.1.2 - Règles applicables

Le coefficient de biotope est fixé à 0.4.

Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie éco-aménageable et la surface de la parcelle.

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

6.2 Espaces libres et plantations

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

Il est exigé la plantation d'au moins deux arbres pour 350 m² d'espace de pleine terre.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UB7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

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

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

7.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être pas exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

7.3 – Règle applicable au projet de gendarmerie

Pour la partie destinée à l'habitation des gendarmes, il est prévu 1,5 place de stationnement par logement.

7.4 - Règle applicable aux autres constructions

Dans les autres cas, il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

7.5 - Aire de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 7.2 et 7.4 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places, ni au projet de gendarmerie.

7.6 - Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements, aux constructions liées à l'activité autoroutière et au projet de gendarmerie.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

7.7 - Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 7.5 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB8 – Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

8.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

8.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article UB9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

9.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

9.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

Caractère général de la zone

Les zones AU de la Communauté de Communes se caractérisent par des secteurs non bâtis et possèdent toutes les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AU. Elles constituent donc les futurs quartiers de la Communauté de Communes.

Ces zones sont des zones qui ont pour vocation à se développer dans une certaine mixité des fonctions. Il existe deux façons d'aménager une zone AU :

- **Une opération au fur et à mesure.** Dans ce cadre, les opérations peuvent être délivrées au fur et à mesure (DP, PC, PA etc...). Les zones en aménagement au fur et à mesure sont globalement de maîtrise foncière communale avec donc un engagement de la commune à réaliser les dessertes internes à la zone. **Ces secteurs ont été nommés AUa.**
- **Une opération d'aménagement d'ensemble.** Dans ce cadre, la zone doit faire l'objet d'une seule et unique demande d'autorisation (permis groupé ou permis d'aménager) intégrant l'ensemble de la zone dans une réflexion cohérente. **Ces secteurs ont été nommés AUb.**

Aucun échéancier de réalisation des travaux n'a été précisé. Cette planification reste une possibilité mais n'est pas une obligation au code de l'urbanisme. Il est à noter que l'ensemble des zones AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui subordonnent, en complément du règlement, les demandes d'autorisations.

A titre d'information, le plan faisant apparaître les Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles (EAIP) des cours d'eau du bassin Seine Normandie impactant le territoire de la CC4V est annexé au présent PLUi.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures construction/s.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AU1 - Constructions interdites

1.1 – Les exploitations agricoles et forestières.

1.2 - Les commerces de gros.

1.3 - Les constructions à usage industriel.

1.4 - Les entrepôts.

1.5 - Le camping.

1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.7 - Les dépôts de véhicules.

1.8 - Les garages collectifs de caravanes.

~~1.9 – L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage.~~

1.10 - L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.

1.11 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

1.12 - Les parc d'attraction.

1.13 - Les golfs.

1.14 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article AU2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ Du respect des dispositifs du PPRI,
- ✓ Du respect de l'AVAP de Ferrières-en-Gâtinais,
- ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi),
- ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- ✓ Que l'aménagement de la zone se fasse au fur et à mesure pour les secteurs AUa,
- ✓ Que l'aménagement de la zone se fasse sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les secteurs AUb.

Zone AU

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article AU1.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

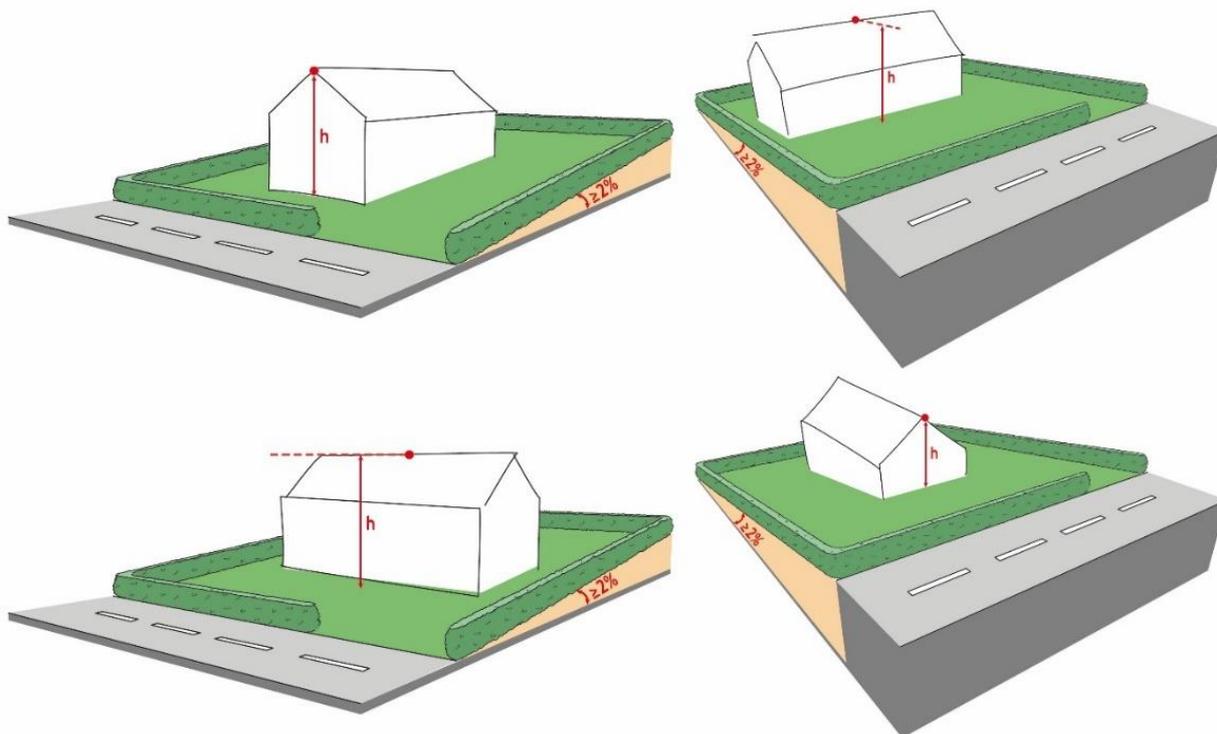
Sous réserve des règles définies par le PPRI, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

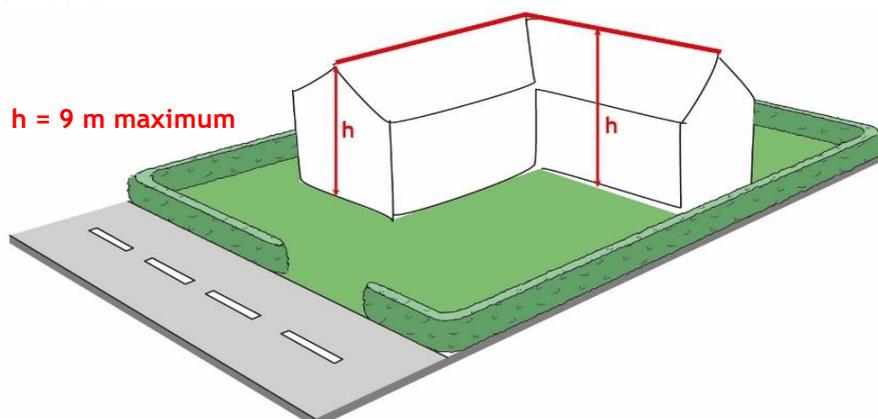
La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.



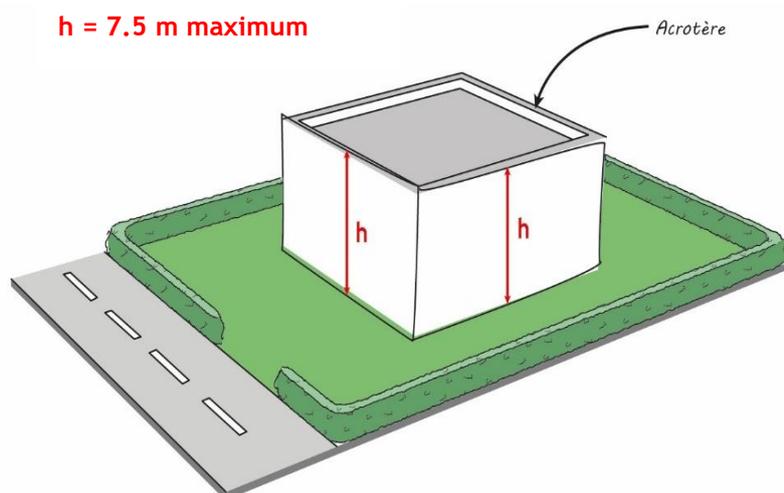
3.2.2 - Constructions à pans

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.



3.2.3 - Constructions en toiture terrasse ou constructions à monopan

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse ou lorsqu'elles possèdent une toiture à monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7.5 mètres.



3.2.4 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3 Implantation des constructions

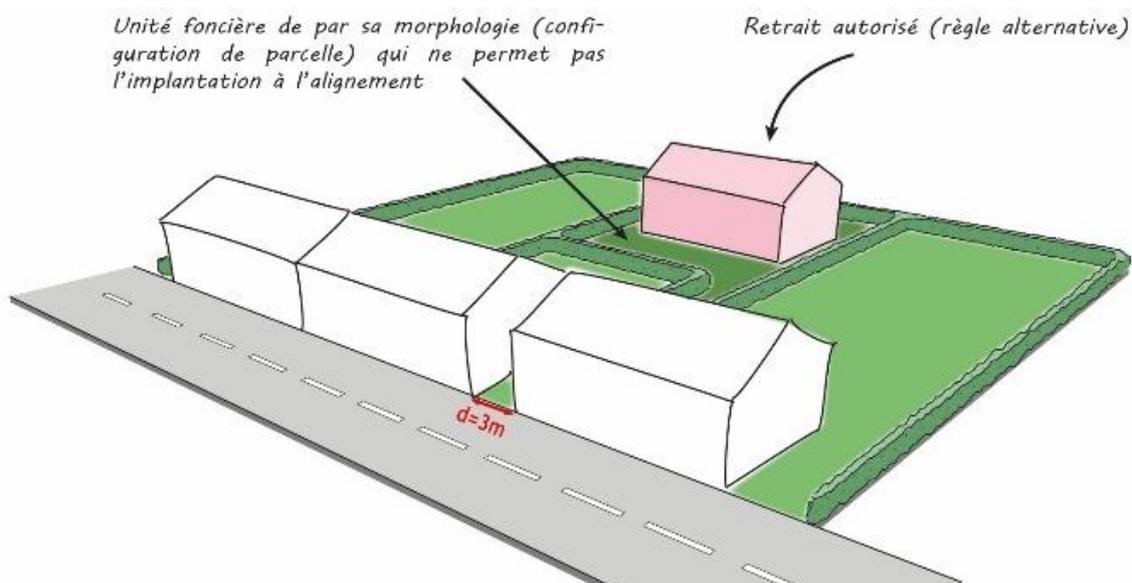
3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 - Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.



3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

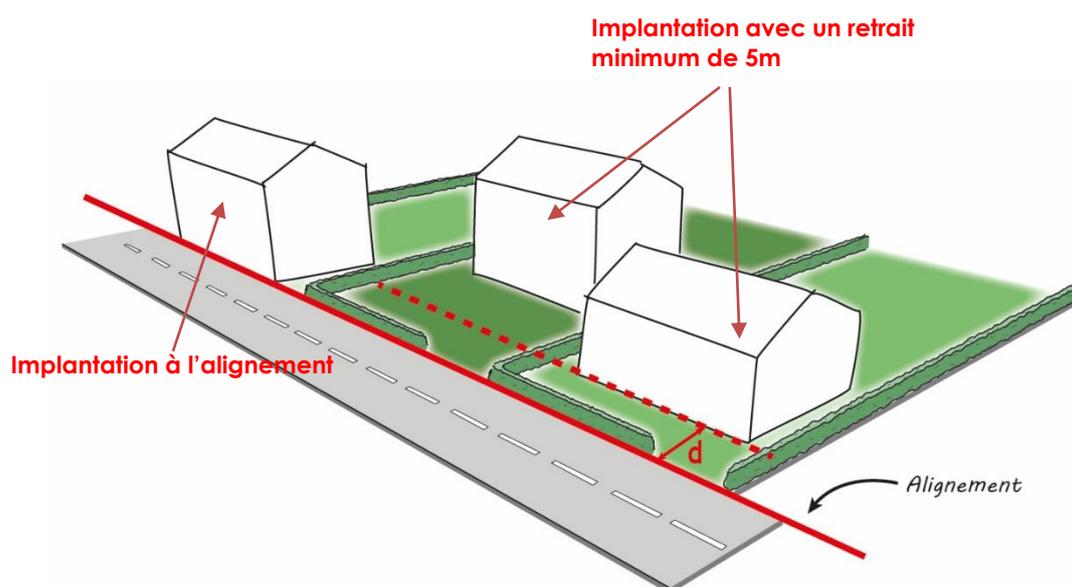
Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées soit :

- À l'alignement.
- Avec un retrait minimum de 5 mètres.

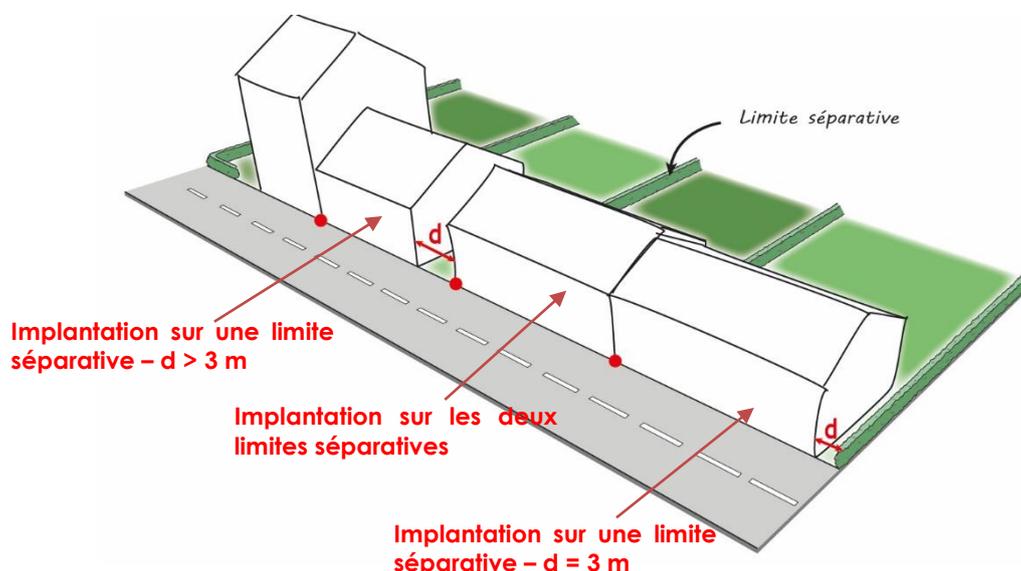


3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- Soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 3 mètres.



Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc...)

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Les tonalités vives, brillantes sont interdites.

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 4.1 ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 4.1 peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique. Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits.

Le blanc pur est interdit.

Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade réglementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

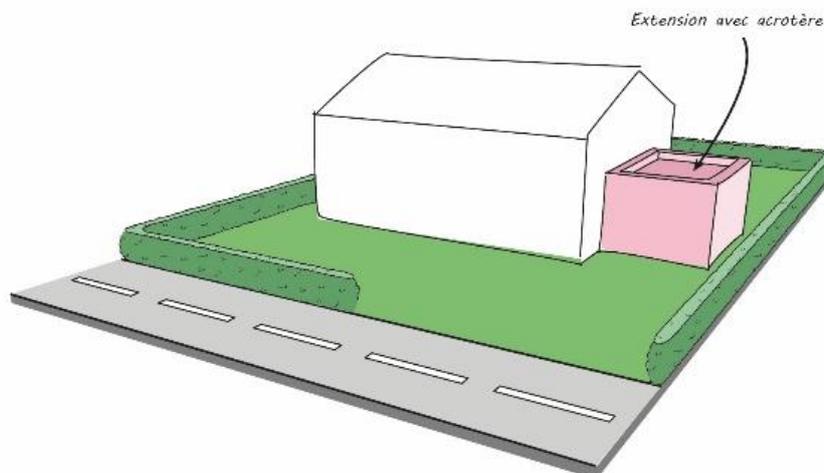
4.1.4 - Toitures

Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

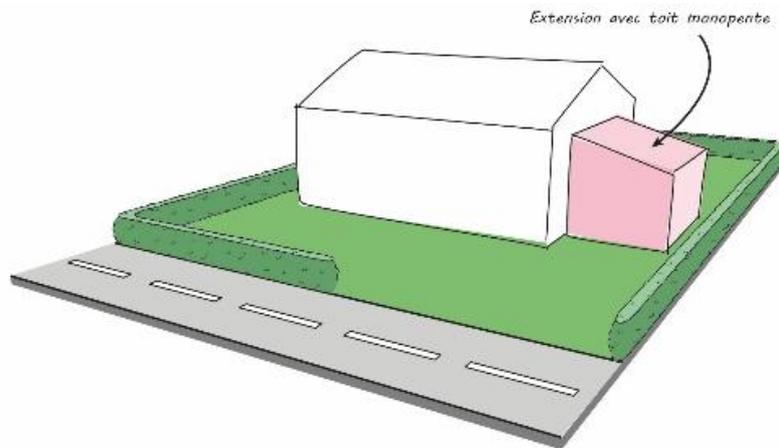
Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère.



Zone AU

Les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34° sont autorisées à condition de respecter les trois critères cumulatifs suivants :

- Qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent,
- Qu'elles soient monopan,
- Qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.



Lorsque l'extension comporte deux pans, celle-ci devra avoir la même pente que la construction principale existante.

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées, pergolas et des abris de piscine ne sont pas réglementées.

Aspect et teintes

Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates et/ou aspect ardoisé seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont également autorisées.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.



Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

4.1.6 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

4.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.).

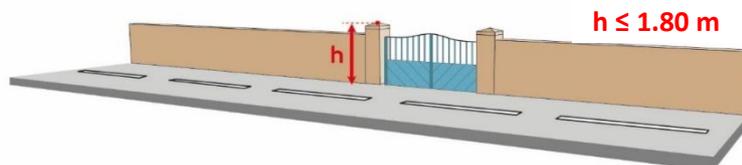
La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

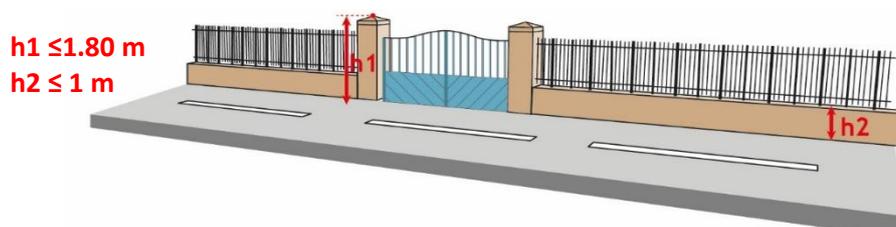
Les clôtures sur rue

Seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.



- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.



4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

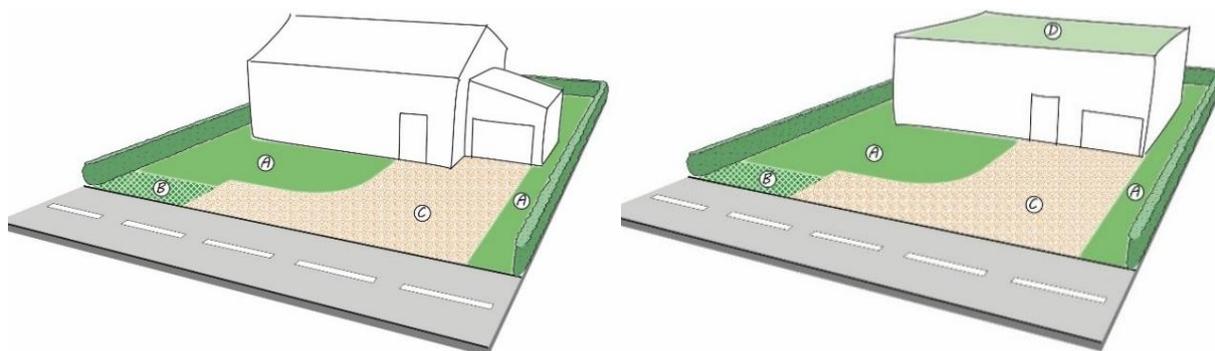
Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

5.1.1 - Définition des espaces éco-aménageables

Les espaces éco-aménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 5.1.2 selon un coefficient pondérateur définis ci-après :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1.
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0.80 (type evergreen etc.) : coefficient 0.7.
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc....) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0.80 m : coefficient 0.5.
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0.3.



Schémas explicatifs

- A : Espace vert – Coefficient 1
- B : Evergreen – Coefficient 0,7
- C : Allée en calcaire – Coefficient 0,5
- D : Toiture végétalisée – Coefficient 0,7

5.1.2 - Règles applicables

Le coefficient de biotope est fixé à 0.4.

Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie éco-aménageable et la surface de la parcelle.

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

5.2 Espaces libres et plantations

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

Il est exigé la plantation d'au moins deux arbres pour 350 m² d'espace de pleine terre.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article AU6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

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

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

6.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être pas exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

6.3 - Règle applicable aux autres constructions

Dans les autres cas, il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

6.4 - Aire de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.2 et 6.3 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

6.5 - Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

6.6 - Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.5 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

7.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.