

Communauté de Communes des Quatre Vallées



# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

**Règlement écrit**  
*(pièce n°5.1)*

Date | Juin 2025

# Table des matières

<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UA)</b>	<b>4</b>
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	5
Article UA1 - Constructions interdites	5
Article UA2 – Constructions soumises à condition	5
Article UA3 - Mixité fonctionnelle	6
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	7
Article UA4 – Volumétrie et implantation des constructions	7
Article UA5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	11
Article UA6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	15
Article UA7 – Stationnement	16
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	18
Article UA8 – Desserte par les voies publiques ou privées	18
Article UA9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	18
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UB)</b>	<b>20</b>
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	22
Article UB1 - Constructions interdites	22
Article UB2 – Constructions soumises à condition	22
Article UB3 - Mixité fonctionnelle	23
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	24
Article UB4 – Volumétrie et implantation des constructions	24
Article UB5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	28
Article UB6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	33
Article UB7 – Stationnement	34
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	35
Article UB8 – Desserte par les voies publiques ou privées	35
Article UB9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	35
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UI)</b>	<b>37</b>
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	39
Article UI1 - Constructions interdites	39
Article UI2 – Constructions soumises à condition	39
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
Article UI3 – Volumétrie et implantation des constructions	41

Article UI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	43
Article UI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions .....	44
Article UI6 – Stationnement .....	45
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>47</b>
Article UI7 – Desserte par les voies publiques ou privées .....	47
Article UI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	47
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU) .....</b>	<b>49</b>
<b>SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....</b>	<b>50</b>
Article AU1 - Constructions interdites.....	50
Article AU2 – Constructions soumises à condition.....	50
<b>SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>52</b>
Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions .....	52
Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	55
Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions .....	59
Article AU6 – Stationnement.....	60
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>62</b>
Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées .....	62
Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics .....	62
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AUI) .....</b>	<b>64</b>
<b>SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....</b>	<b>65</b>
Article AUI1 - Constructions interdites.....	65
Article AUI2 – Constructions soumises à condition .....	65
<b>SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>66</b>
Article AUI3 – Volumétrie et implantation des constructions .....	66
Article AUI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	67
Article AUI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions .....	69
Article AUI6 – Stationnement.....	70
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>72</b>
Article AUI7 – Desserte par les voies publiques ou privées .....	72
Article AUI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics .....	72
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) .....</b>	<b>74</b>
<b>SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....</b>	<b>76</b>
Article A1 - Constructions interdites .....	76
Article A2 – Constructions soumises à condition .....	76

<b>SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	<b>78</b>
Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions	78
Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	87
Article A6 – Stationnement	87
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	<b>88</b>
Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées	88
Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	88
<b>TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)</b>	<b>90</b>
<b>SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE</b>	<b>93</b>
Article N1 - Constructions interdites	93
Article N2 – Constructions soumises à condition	93
<b>SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	<b>96</b>
Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions	96
Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101
Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	105
Article N6 – Stationnement	105
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	<b>107</b>
Article N7 – Desserte par les voies publiques ou privées	107
Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	107

## 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, Chevry-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)~~ du Loing Aval (dont la révision a été approuvée le 5 décembre 2023) 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 compacts 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 de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- 1.10 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.11 - Les parc d'attraction.
- 1.12 - Les golfs.
- 1.13 - En secteur UAj, toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article UA2 sont interdites.
- 1.14 - 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

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 :

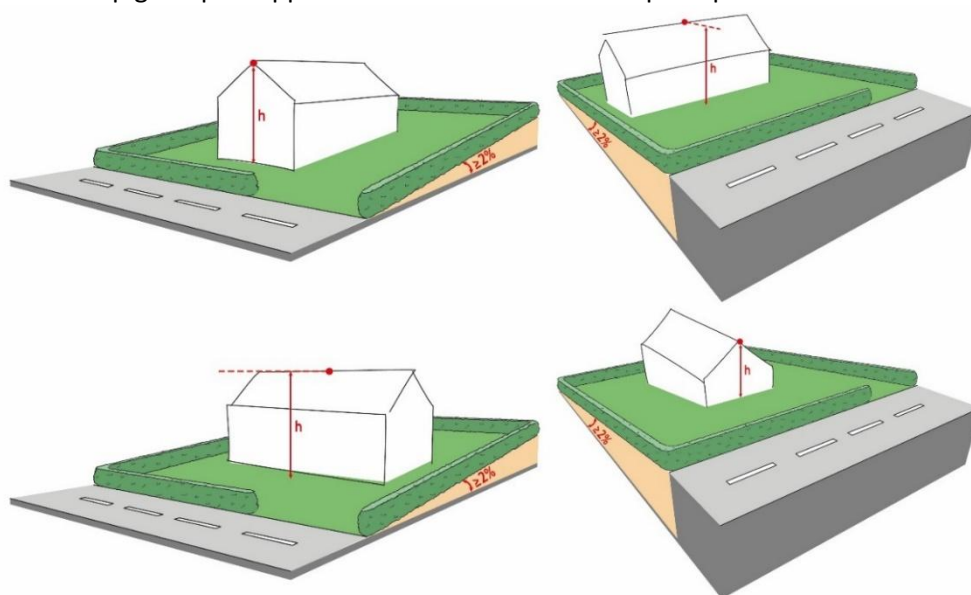
- Dans l'ensemble de la zone, hormis en secteur UAj, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- En secteur UAj, l'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 40 m<sup>2</sup> et celle des piscines à la date d'approbation du PLUi est limitée à 75 m<sup>2</sup>.

#### 4.2 Hauteur des constructions

##### 4.2.1 - Prescriptions générales

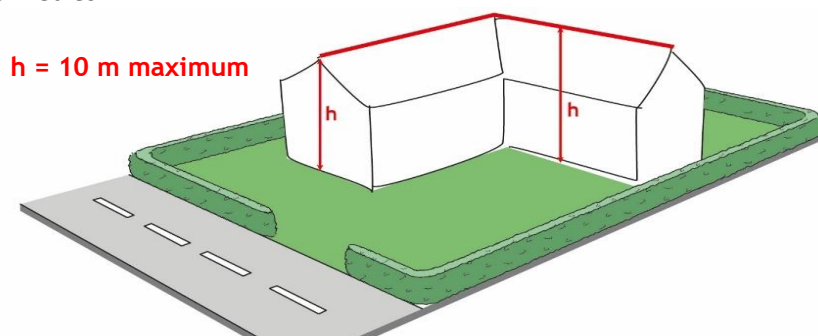
La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent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

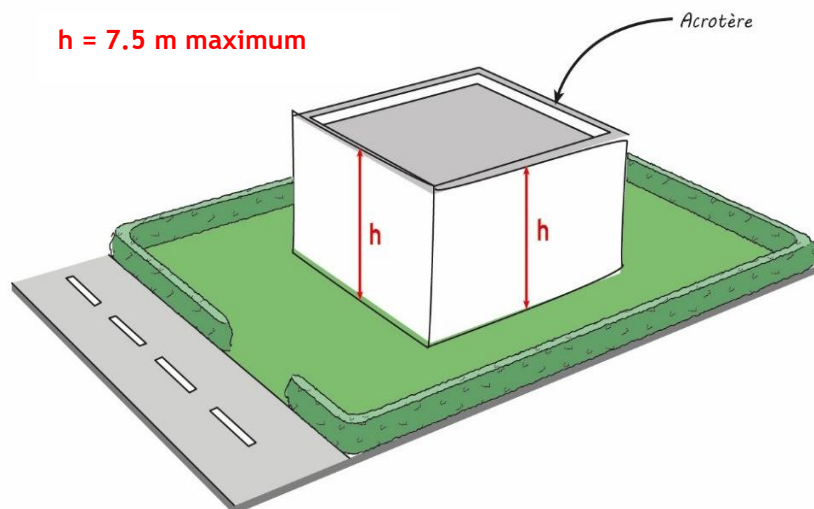
Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.





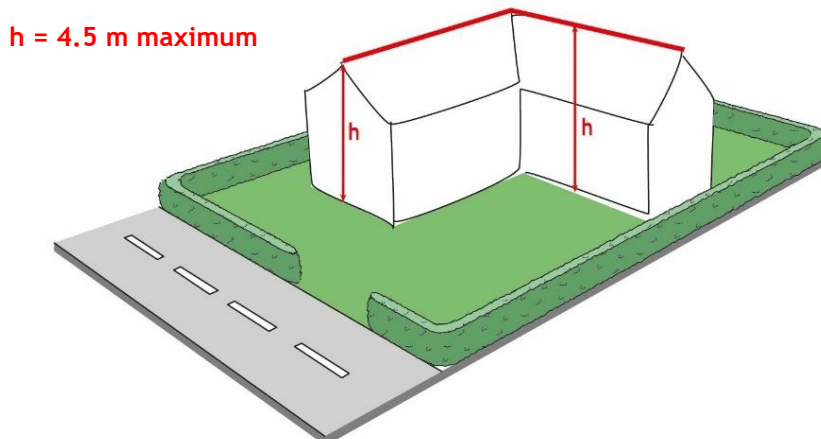
#### 4.2.3 - Constructions en toiture terrasse ou constructions à monopan

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

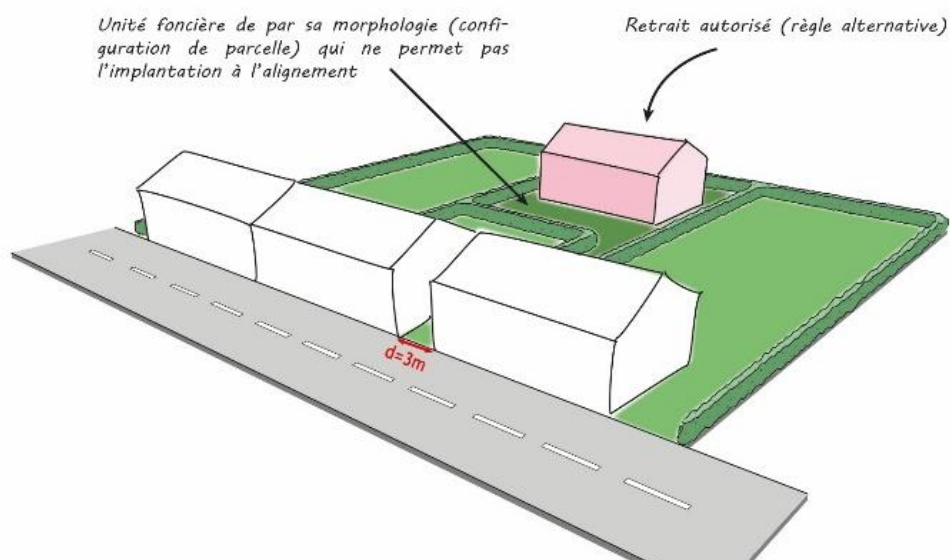
Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de ~~10 m²~~ 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

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

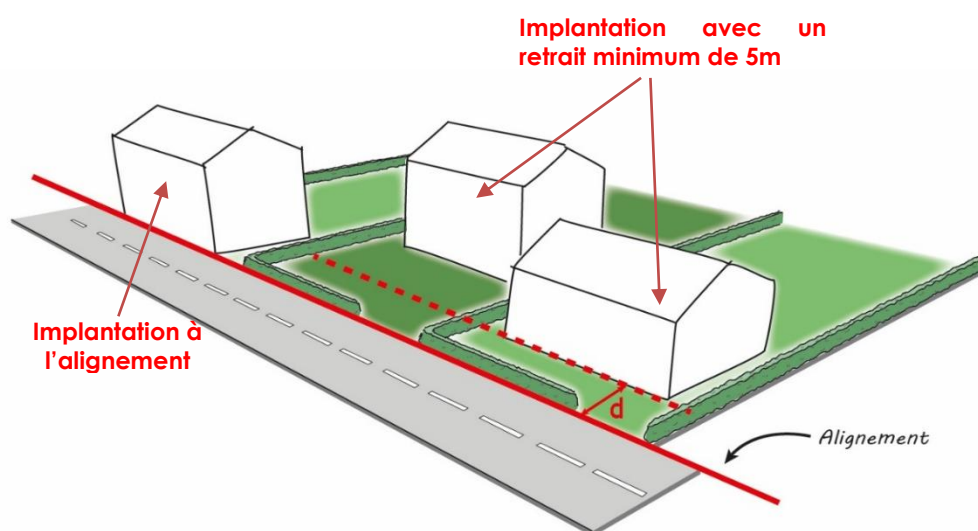
##### Définition

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.



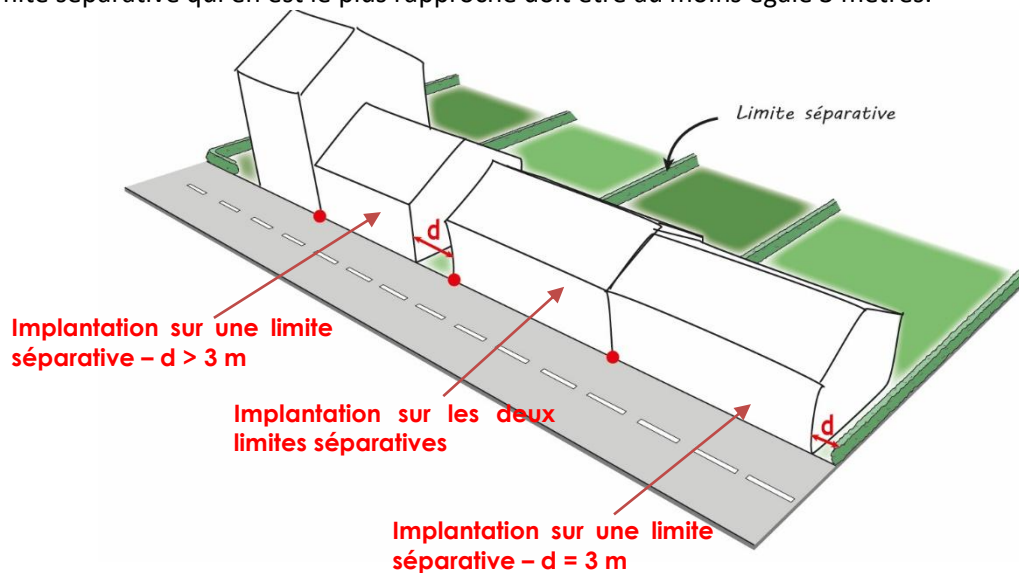
En secteur UAj, il n'est pas fixé de règle.

#### 4.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

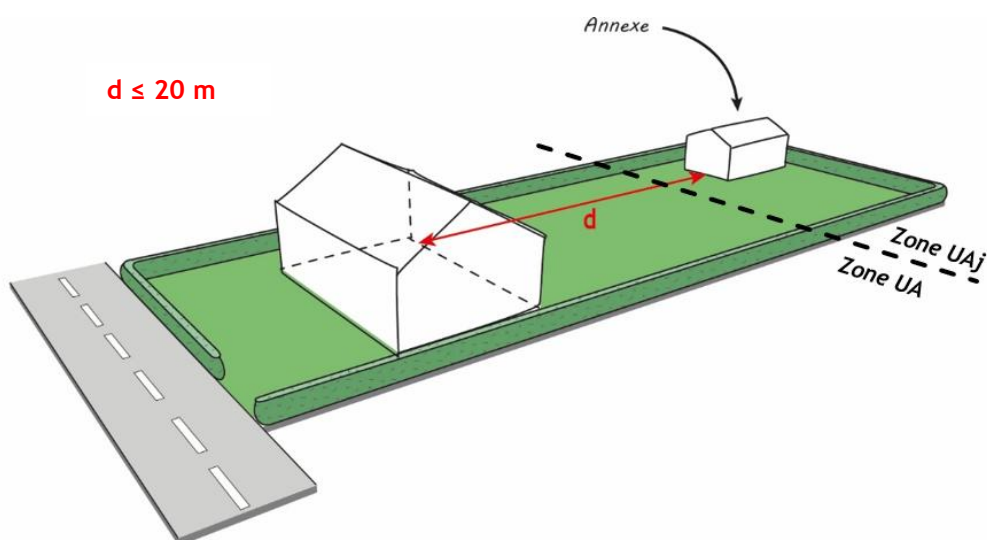
- En limites séparatives,
- Soit en retrait de la limite séparative.

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 m<sup>2</sup>~~ 12 m<sup>2</sup>, 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.

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

#### 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.

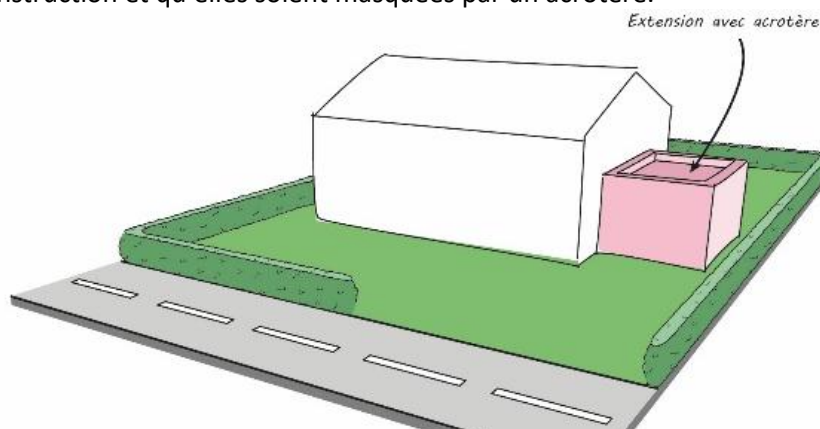
### **5.1.4 - Toitures**

#### Constructions principales, ~~et~~ leurs extensions et annexes accolées

##### *Pente et pans*

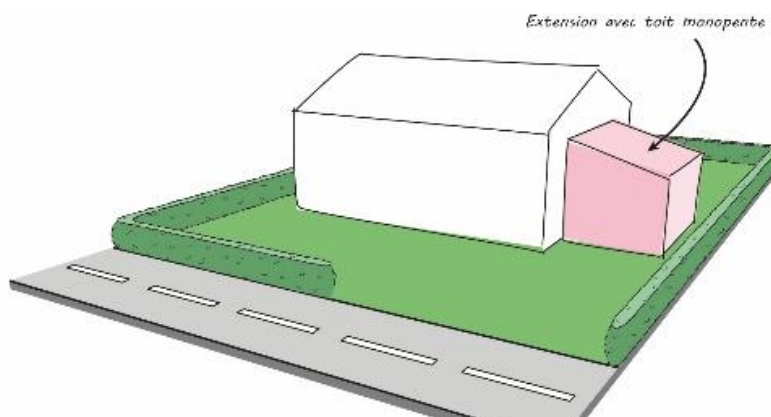
La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

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.

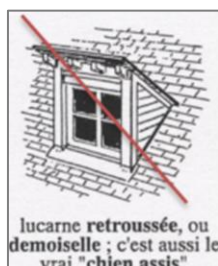
Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

#### 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), **de préférence** 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.~~

En façade, seuls sont admis les coffrets de volets roulants installés sous linteau et/ou garantissant une bonne insertion dans le bâti.

### 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 en béton brut sont interdites **uniquement sur rue**, 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.).

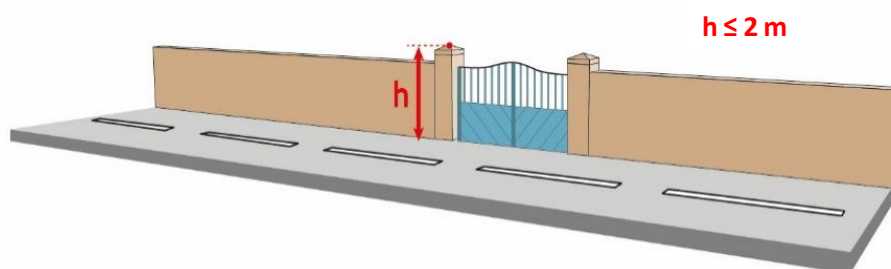
Sous réserve du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

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.

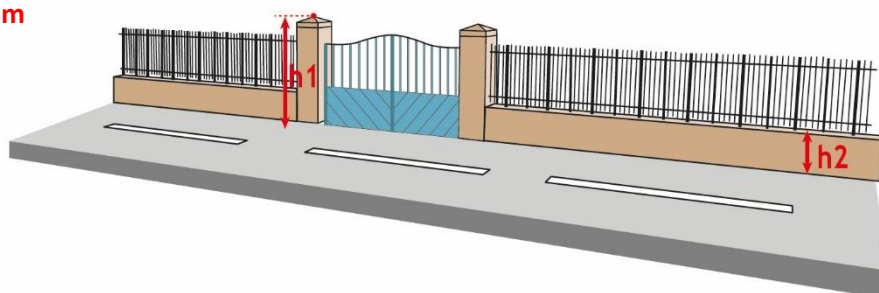




- Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

$h1 \leq 2 \text{ m}$

$h2 \leq 1 \text{ m}$



## 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.

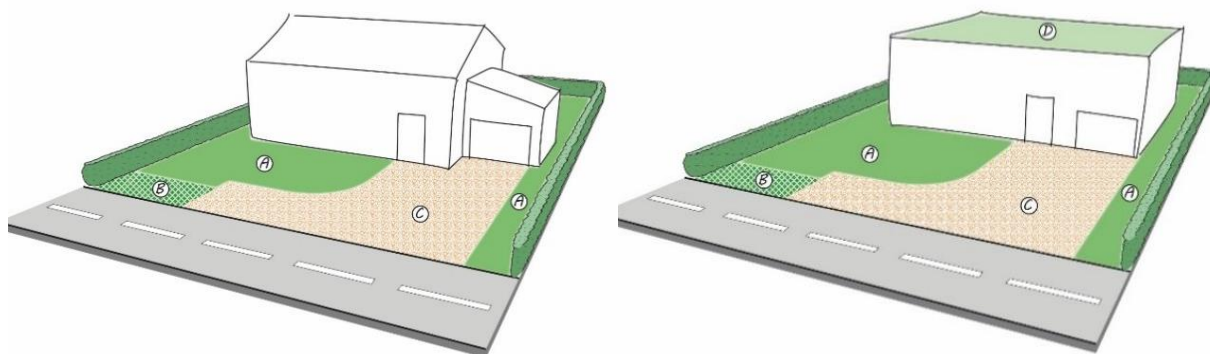
## Article UA6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées 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.





## Zone UA

### 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.

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

### 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 ;
- de projets n'ayant pas d'impact ou améliorant l'indice de biotope existant.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 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)~~ du Loing Aval (dont la révision a été approuvée le 5 décembre 2023) 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, Mignerès, 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.

- **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.
- **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.
- **UBv** qui correspond au Domaine des Bois de Vaux à Nargis dans le cadre de la régularisation des constructions édifiées au préalable de l'approbation de la modification de droit commun n°2 du PLUi.

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 de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- 1.10 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.11 - Les parc d'attraction.
- 1.12 - Les golfs.
- 1.13 - En secteurs UBe, UBh, UBj et UBv, toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article UB2 sont interdites.
- 1.14 - 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.

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

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

2.7 - En secteur UBv, seules sont admises les constructions et installations à usage d'habitation, dans la limite d'une construction par unité foncière.

## 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 :

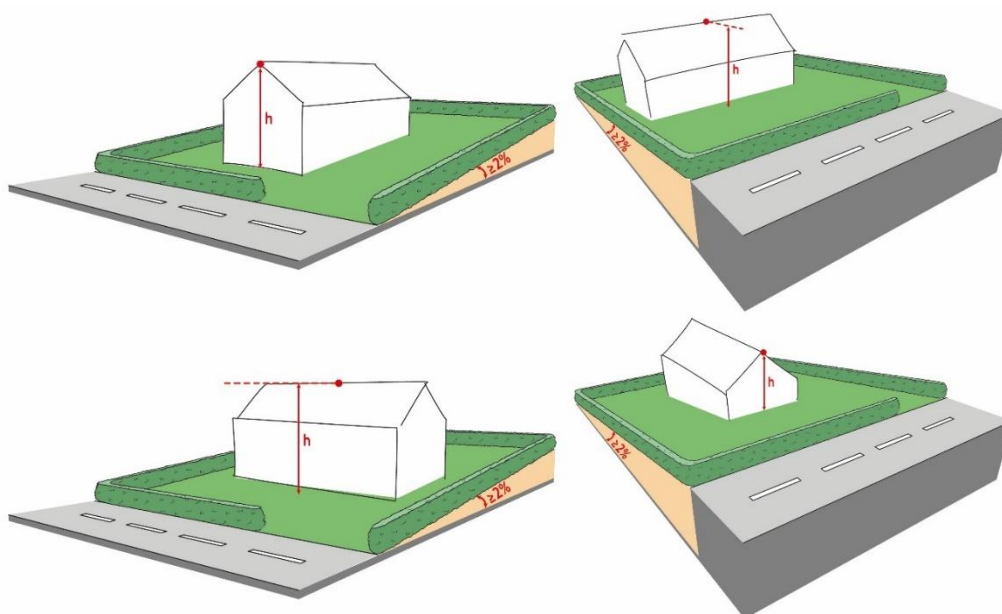
- Dans l'ensemble de la zone, hormis en secteurs UBe, UBeg, UBh, UBj et UBv, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- En secteur UBe et UBeg, 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 m<sup>2</sup>.
  - L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et celle des piscines à la date d'approbation du PLUi est limitée à 75 m<sup>2</sup>.
- En secteur UBv, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% maximum de l'unité foncière.

#### 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.

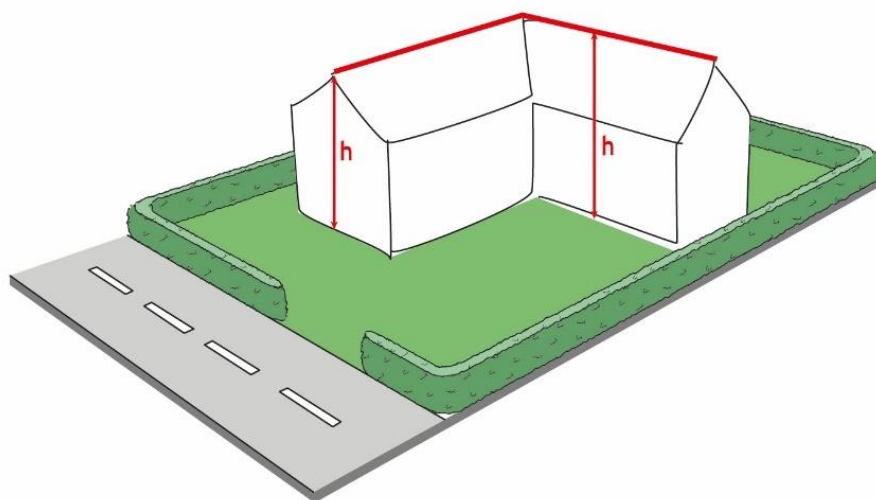
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.



#### 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.

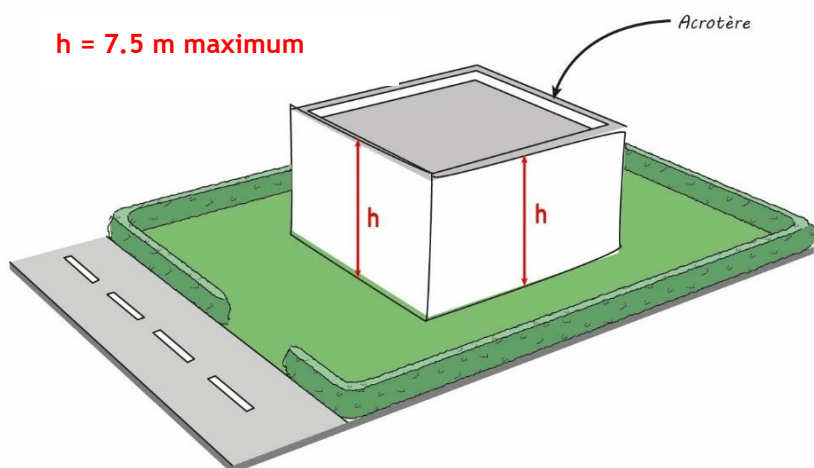
**h = 9 m maximum**



#### 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.

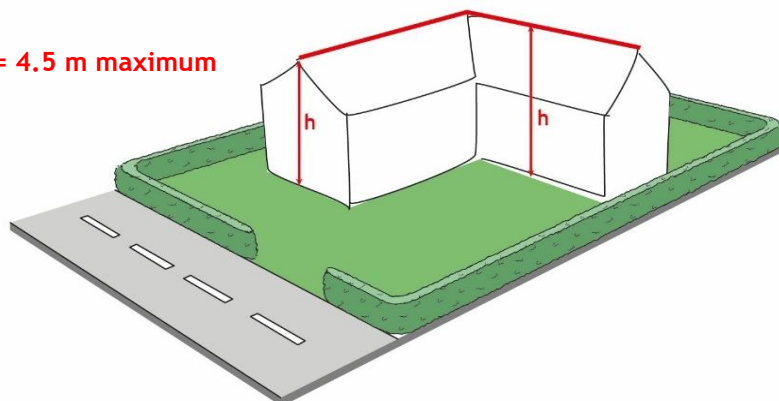
**h = 7.5 m maximum**



#### 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

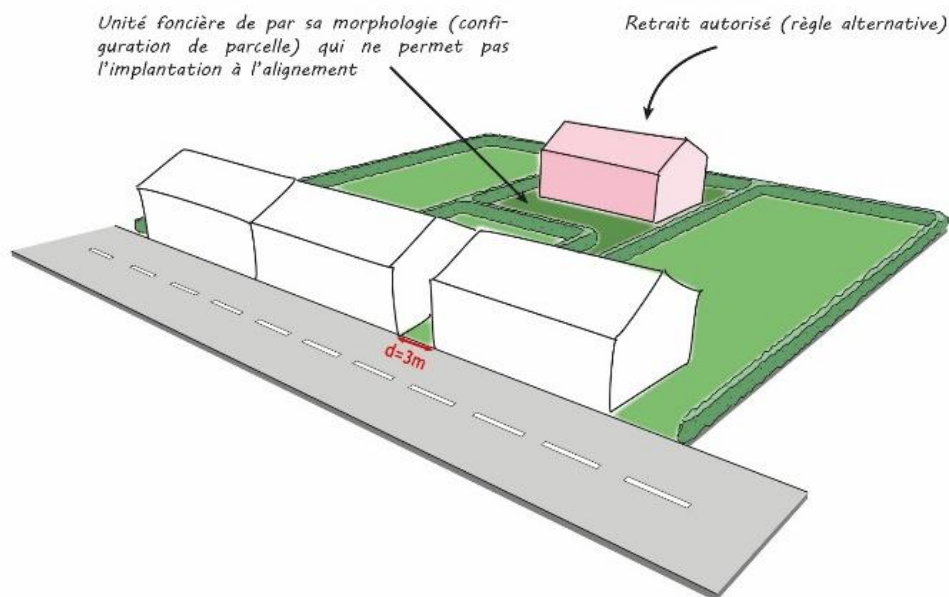
Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de ~~10 m<sup>2</sup>~~ 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines (hormis en secteurs UBj et UBh) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels 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

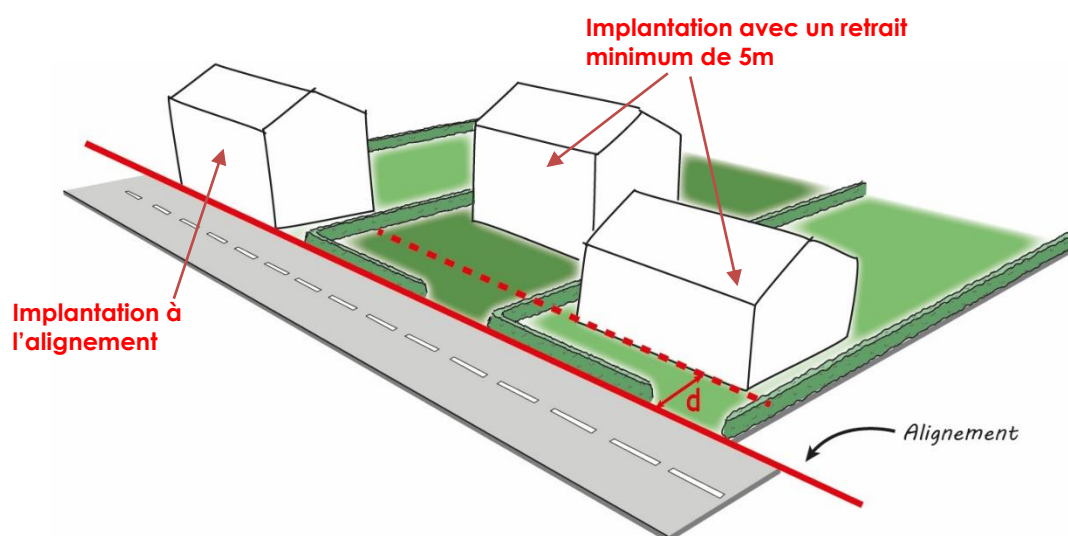
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

##### 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.



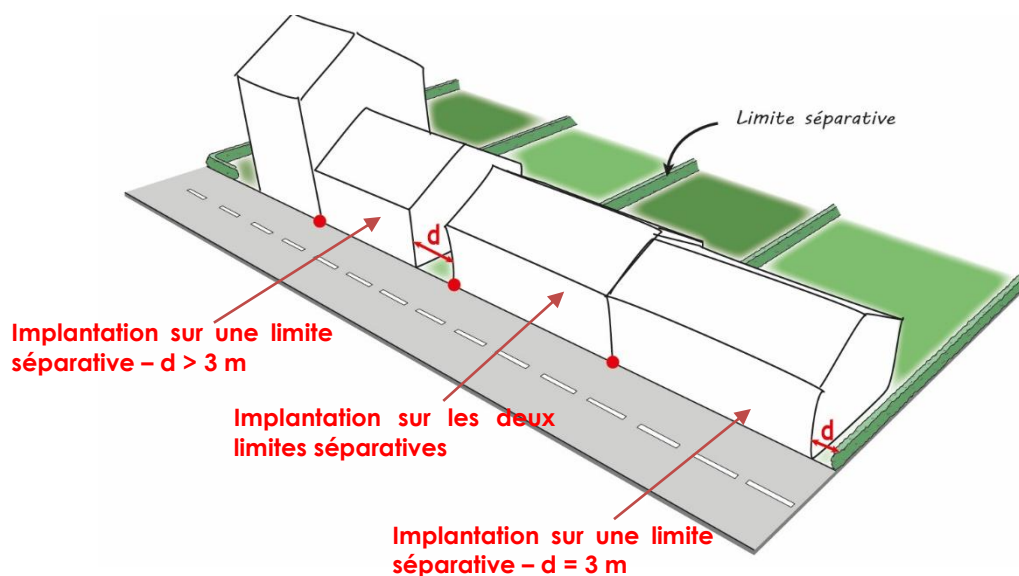
En secteur UBj, il n'est pas fixé de règle.

#### 4.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

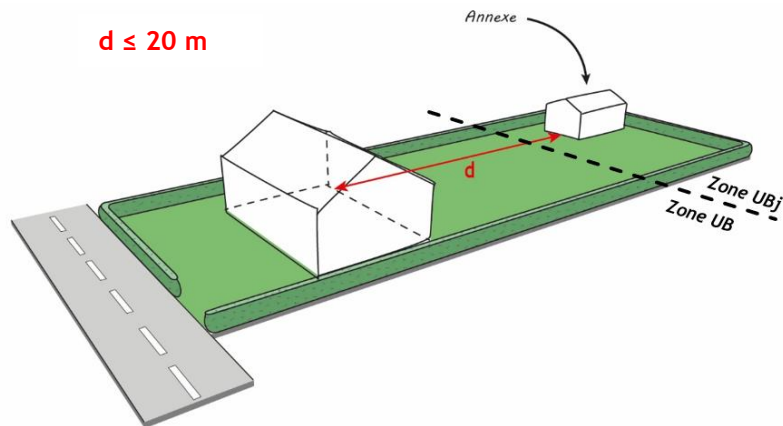
- En limites séparatives,
- Soit en retrait de la limite séparative.

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~~ 12 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.

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

### 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, sauf pour les menuiseries.

#### 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 bardages en tôle sont interdits.

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.

Les bardages en tôle sont autorisés à condition que la tôle ne soit pas brute.

### 5.1.4 - Toitures

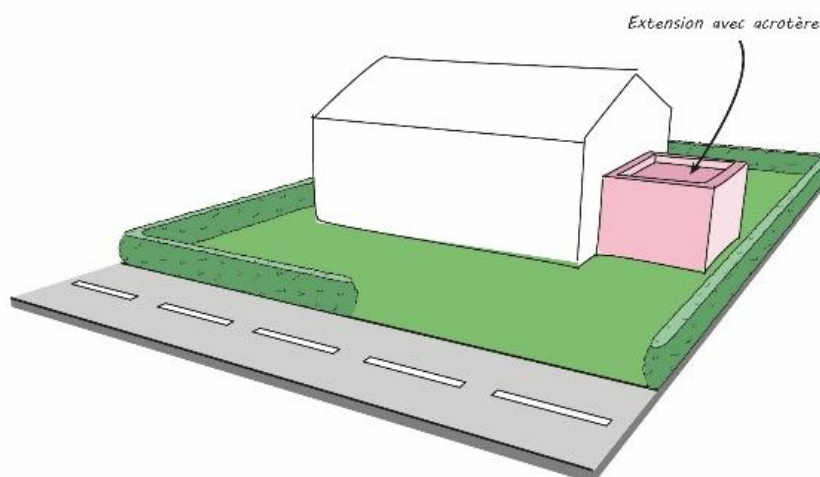
#### Constructions principales, ~~et~~ leurs extensions et annexes accolées

##### *Pente et pans*

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

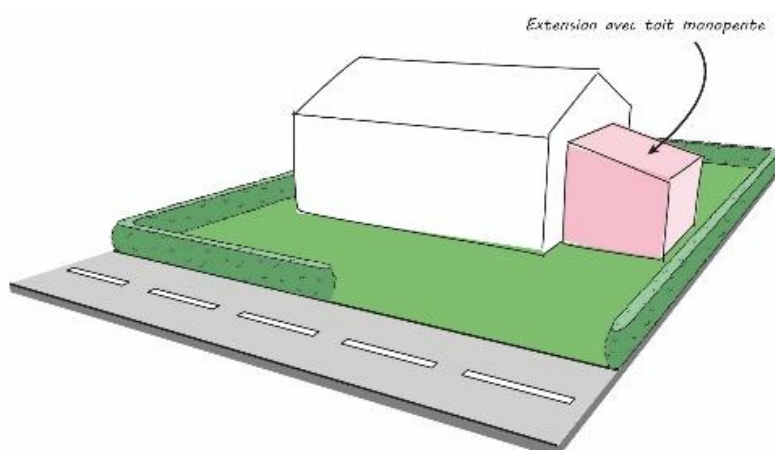
Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère.





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), ~~de préférence~~ 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.~~

En façade, seuls sont admis les coffrets de volets roulants installés sous linteau et/ou garantissant une bonne insertion dans le bâti.

#### **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 en béton brut sont interdites **uniquement sur rue**, 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, paille, claustre bois etc.).

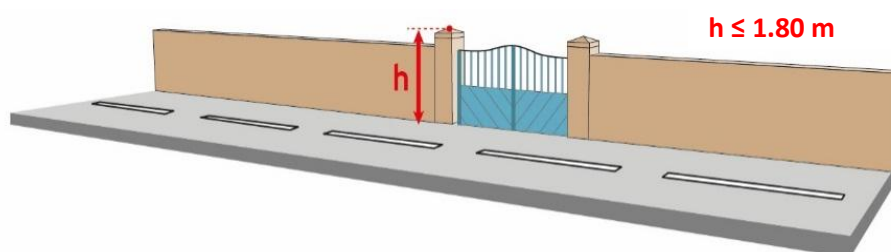
La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol.

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.

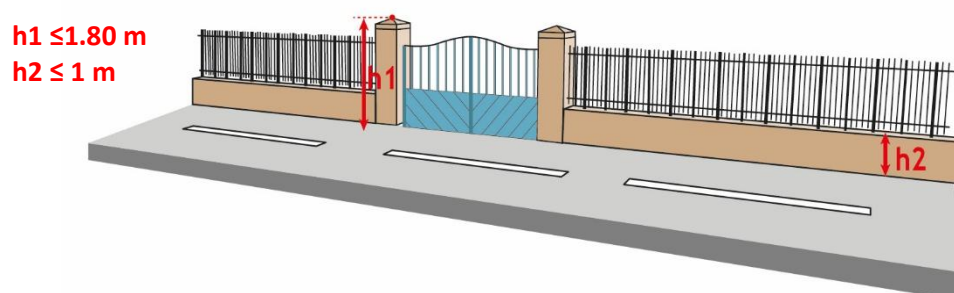
#### Les clôtures sur rue

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.

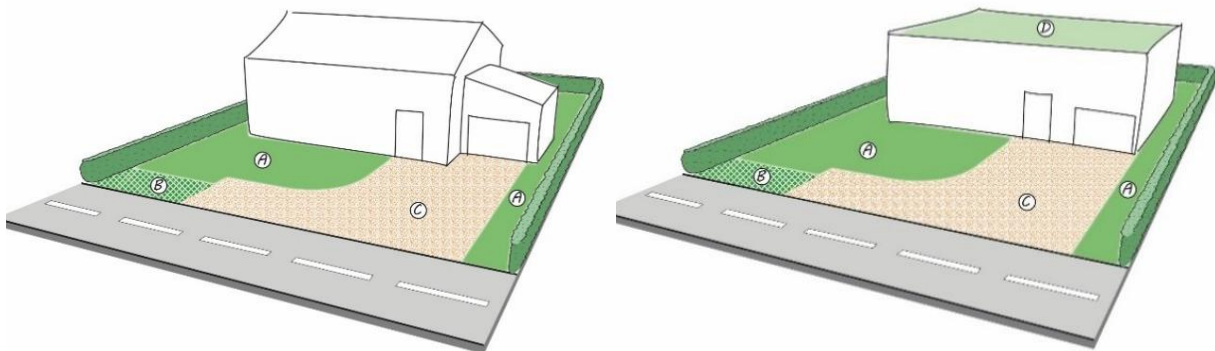
## Article UB6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées 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.

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

#### 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 ;
- de projets n'ayant pas d'impact ou améliorant l'indice de biotope existant.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup> 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~~ 7.6 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 m<sup>2</sup> 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 III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UI)

### Caractère général de la zone

La zone UI est une zone dédiée à l'activité. Les zones dédiées à l'activité observent une hiérarchie sur le territoire qui a été définie par le SCoT :

- **Zones d'activités structurantes, la zone UI.** Elles sont situées sur Ferrières-en-Gâtinais (zones du Marchais Sillon et du Petit Crachis), Dordives (Zone du Climat de Bel-Air). Elles ont pour vocation notamment à accueillir les activités nécessitant un foncier important, susceptibles d'être nuisantes (industries) ou de générer un fort trafic (entrepôts).
- **Zones d'activités relais et de proximité, les secteurs U1a.** Ces zones relais permettent de maintenir une activité de proximité notamment en maintenant un certain nombre d'emplois ce qui permet, in fine, de réduire les déplacements domicile-travail. Ces zones ont pour vocation d'accueillir prioritairement l'artisanat. Les nouvelles activités commerciales sont interdites (mais celles existantes peuvent évoluer). Les entrepôts sont également interdits. On rappellera que par entrepôt, il est entendu les structures de logistique. En effet, les entrepôts de stockage d'un artisan sont liés à la destination principale de l'activité et sont donc considérés comme des activités artisanales au titre du code de l'urbanisme. Les activités industrielles sont interdites afin de privilégier leur implantation dans les zones structurantes. Les communes suivantes possèdent des zones U1a :
  - Sceaux-du-Gâtinais (au-lieu-dit Terre de Petenus),
  - Préfontaines (le long de la RD 31),
  - Corbeilles (au quartier de la Gare, inséré près de l'habitation et comprenant déjà plusieurs maçons),
  - Dordives (les zones le long de la RD 2007),
  - Fontenay-sur-Loing (les zones le long de la RD 2007).
- Ces deux typologies font également l'objet de secteurs plus spécifiques :
  - **U1af pour la zone d'activités de Fontenay-sur-Loing** qui bénéficie des mêmes droits que la zone U1a mais qui a fait l'objet d'une étude L.111-6 au titre de la loi Barnier afin de réduire la bande des 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 2007 et ainsi optimiser le foncier de la zone d'activités.
  - **U1c pour les zones d'activités qui peuvent accueillir des activités commerciales** en plus des autres destinations. Pour rappel, ces zones, hors zones centralité, dites zones commerciales périphériques ont été déterminées par le SCoT. Elles se situent sur les pôles de Ferrières-en-Gâtinais (route du Bignon Mirabeau), Corbeilles (Le Moulin Chevalier) ainsi que et Dordives (route de Château-Landon). Les zones de Dordives et Fontenay-sur-Loing, le long de la RD 2007 n'ont pas été visées par le SCoT pour un tel développement commercial afin de ne pas déséquilibrer les territoires en multipliant les centres d'attractivités.
- **Un secteur U1s**, qui correspond à la sucrerie Cristal Union à Corbeilles, afin de permettre les constructions et installations industrielles avec des éléments ponctuels d'une hauteur importante.
- **Un secteur U1g** qui est situé autour du site de la CAPROGA sur les communes de Gondreville et Villevoques

Les communes suivantes sont impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ~~du Val du Loing (en cours de révision)~~ du Loing Aval (dont la révision a été approuvée le 5 décembre 2023) qui s'impose, en tant que servitude au PLUi : Dordives, Nargis, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing et Girolles.

## Zone UI

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.

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 UI1 - Constructions interdites

- 1.1 - Les exploitations agricoles et forestières.
- 1.2 - Les habitations autres que celles mentionnées à l'article UI2.
- 1.3 - Hormis en secteur UIc, les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article UI2.
- 1.4 - Les hébergements hôteliers et touristiques.
- 1.5 - Les cinémas.
- 1.6 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- 1.7 - Les salles d'art et de spectacles.
- 1.8 - Les équipements sportifs.
- 1.9 - Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.10 - En secteurs UIa et UIaf, sont également interdites :
  - ✓ Les nouvelles activités industrielles,
  - ✓ Les nouveaux entrepôts.
- 1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### Article UI2 – 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,
- ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi).

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 UI1.

2.2 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.3 – En zone UI et en secteur UIs, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension plafonnée à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions commerciales existantes.



2.4 – En secteur UIg, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales existantes.

2.5 - En secteurs Ula et Ulaf, sont également autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions à usage industriels ou des entrepôts existants.

2.6 - En secteur UIc, sont également autorisées les activités commerciales à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m<sup>2</sup> et n'excède pas 3500 m<sup>2</sup> (incluant les bâtiments existants), dans une limite de 10 000 m<sup>2</sup> (à destination commerciale) cumulés à l'échelle du ~~site~~ secteur.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article UI3 – 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 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.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 - Prescriptions générales

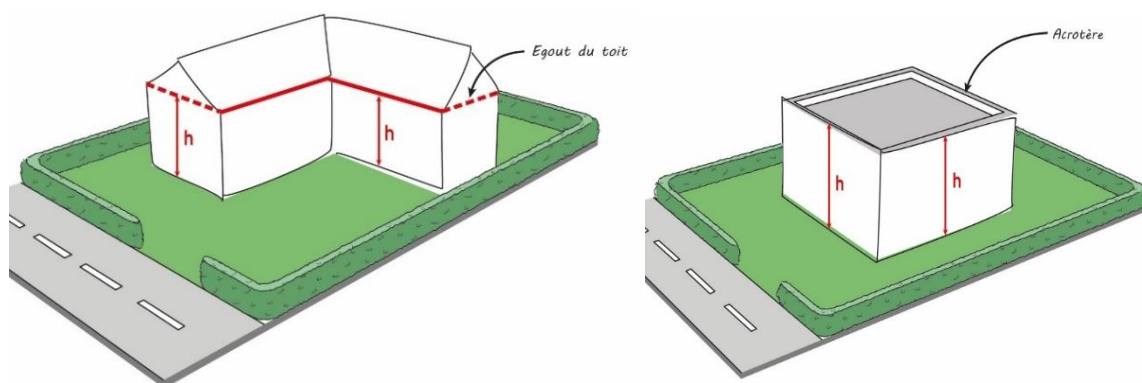
La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent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

- 25 mètres en zone UI
- 15 mètres en secteurs UIa et UIc.
- 55 mètres en zone UIs

**h = 25 m maximum en secteur UI**  
**h = 15 mètres maximum en secteur UIa et UIc**  
**h = 55 mètres maximum en secteur UIs**



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.

##### 3.2.3 – 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 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 :

- 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.

#### 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 observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des postes de gardiennage de moins de 20 m<sup>2</sup> pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

##### En secteur Ulaf sur Fontenay-sur-Loing :

- Toute construction doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 2007, en application à la réduction de la marge de recul de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- La façade principale de la construction principale devra s'implanter dans la zone d'implantation figurant au plan de zonage, si elle existe.
- Toute installation (parkings, espaces communs, espaces verts, ouvrage de gestion des eaux pluviales...) peut être implantée à l'alignement de la RD 2007.

#### 3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitations.

## Article UI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Aspect extérieur des constructions

#### 4.1.1 - Prescriptions générales

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 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 m<sup>2</sup>~~ 12 m<sup>2</sup>, 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 dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1.
- 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 et en liaison avec l'image de l'entreprise.

#### 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 non pré-laquée sont interdits.

Le blanc pur est interdit, **sauf pour les menuiseries.**

Les enduits des ravalements doivent être de nuance sombre et de teintes grises, vert, marron.

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 et les extensions vitrées.

#### 4.1.4 - Toitures

Les toitures à pans comprendront deux pans minimums.

Les toitures plates devront être masquées par un acrotère.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

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.

#### 4.1.5 - Clôtures

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 en béton brut sont interdites uniquement sur rue, 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 2.5 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 doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

#### 4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

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.

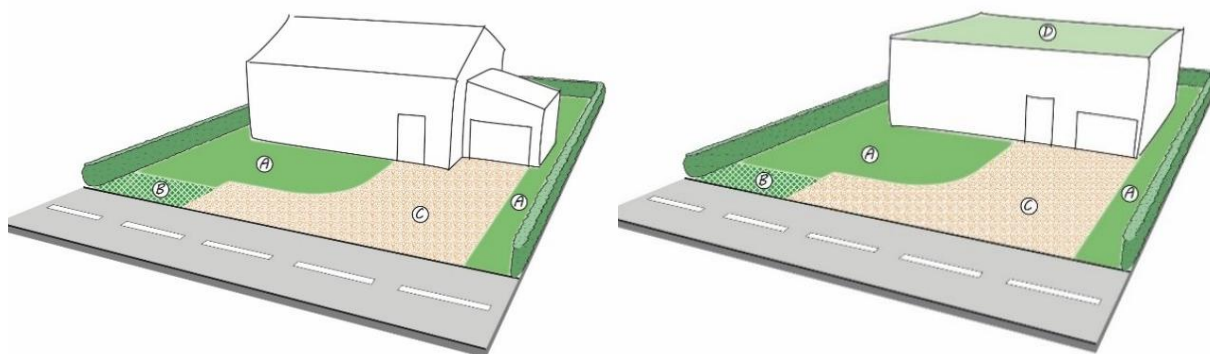
### Article UI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

#### 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 0.2.

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

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

### 5.2 Espaces libres et plantations

Les zones de recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives et aux alignements telles qu'elles sont imposées aux articles 3.3.3 et 3.3.4 devront être végétalisées selon au moins deux strates arbustives différentes.

Les strates sont définies ci-après :

- Engazonnement.
- Arbustes.
- Arbres de hautes tiges.

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

### 5.3 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 UI6 – Stationnement

### 6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Un espace d'attente pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 3000 m<sup>2</sup>.

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

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m<sup>2</sup>.

En secteur UIc, l'emprise réservée au stationnement liée au commerce ne pourra excéder 75% de la surface de plancher affectée au commerce.

Toutefois, tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, ce seuil peut être relevé à 100% de la surface de plancher affectée au commerce dans les cas suivants :

- Pour les constructions mutualisant les espaces de stationnement avec les activités commerciales déjà présentes dans la zone,
- Pour les nouvelles constructions pouvant prouver l'impossibilité technique de mutualiser le stationnement avec les autres activités commerciales déjà en place dans la zone.

~~Les stationnements devront être obligatoirement plantés afin de pouvoir offrir des places ombragées.~~  
Au minimum 50% de la surface des parcs de stationnement devra obligatoirement être ombragée par des ombrières comportant des panneaux solaires et/ou par des dispositifs végétalisés (arbres, pergolas végétalisées, ...).

## **6.2 - Règle applicable aux autres constructions**

Il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

## **6.3 - 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, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

## **6.4 - Dispositions relatives aux cycles**

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

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> 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.

Les obligations de l'alinéa 6.4 ne sont pas applicables :

- Aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.
- Aux aménagements d'une construction existante.
- Aux extensions de moins de 30% des constructions existantes.

## **6.5 - 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.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UI7 – 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 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> 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 UI8 – 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.

## 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'ACTIVITÉ

### 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 de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- 1.10 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.11 - Les parc d'attraction.
- 1.12 - Les golfs.
- 1.13 - 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.

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

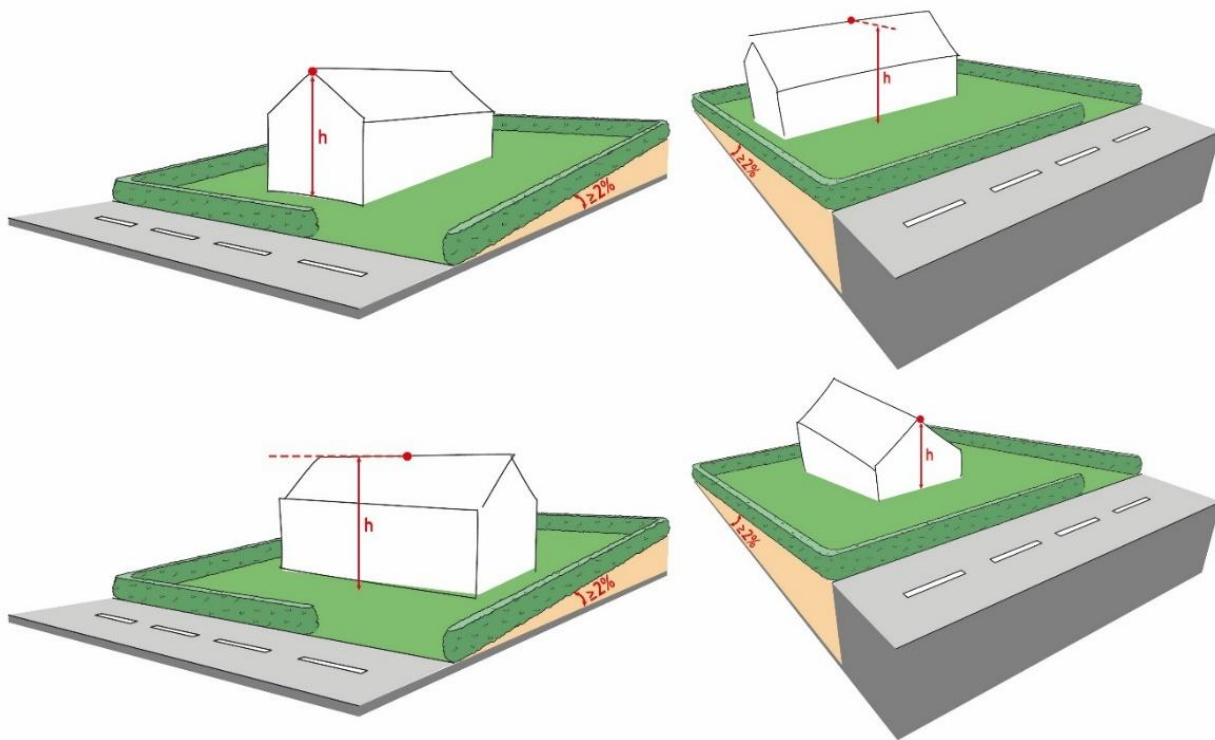
Sous réserve des règles définies par le PPRI, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 - Prescriptions générales

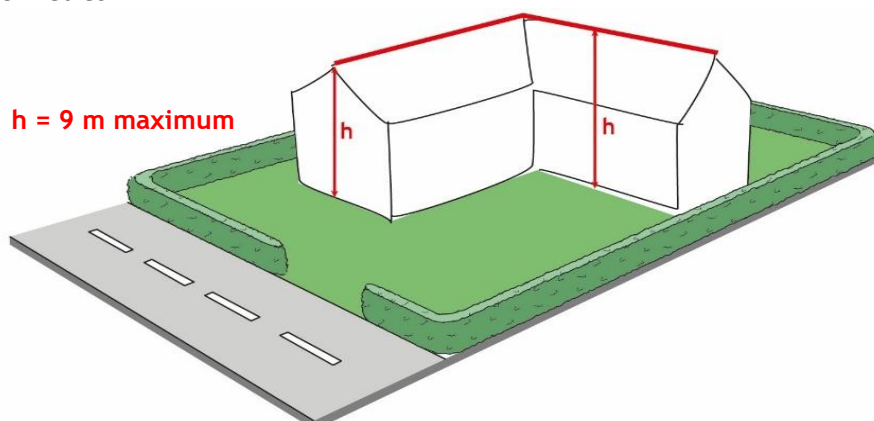
La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent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



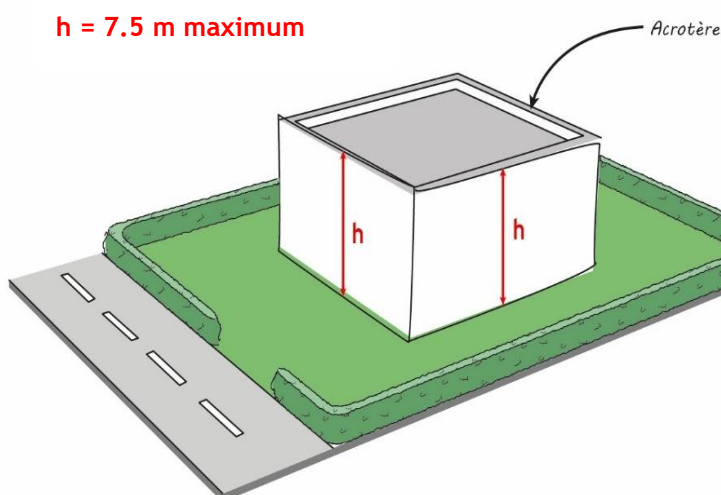
### 3.2.2 - Constructions à pans

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

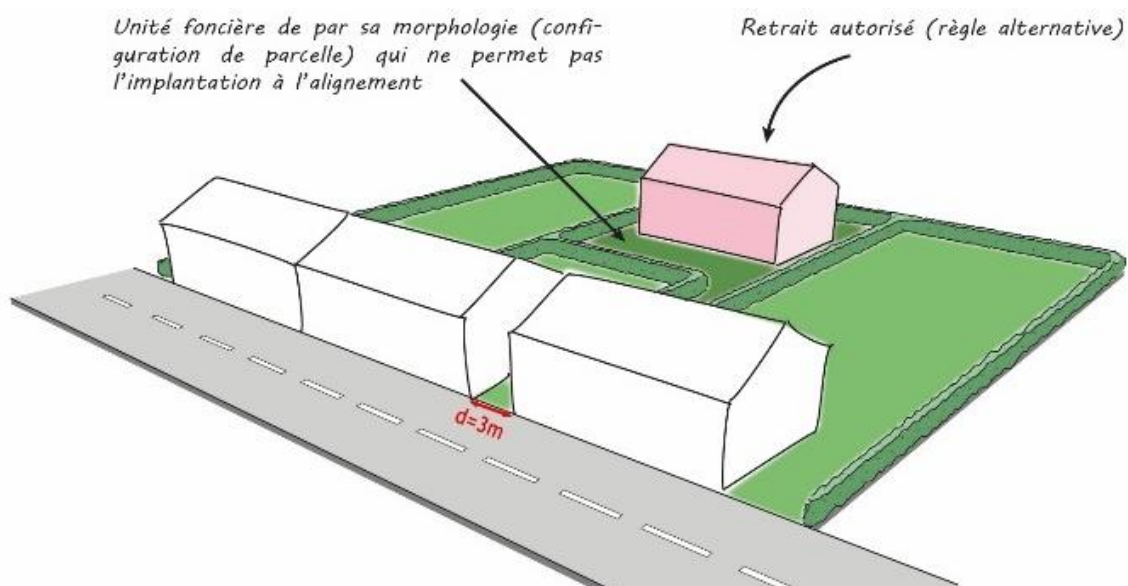
### 3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de ~~10 m<sup>2</sup>~~ 12 m<sup>2</sup> 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

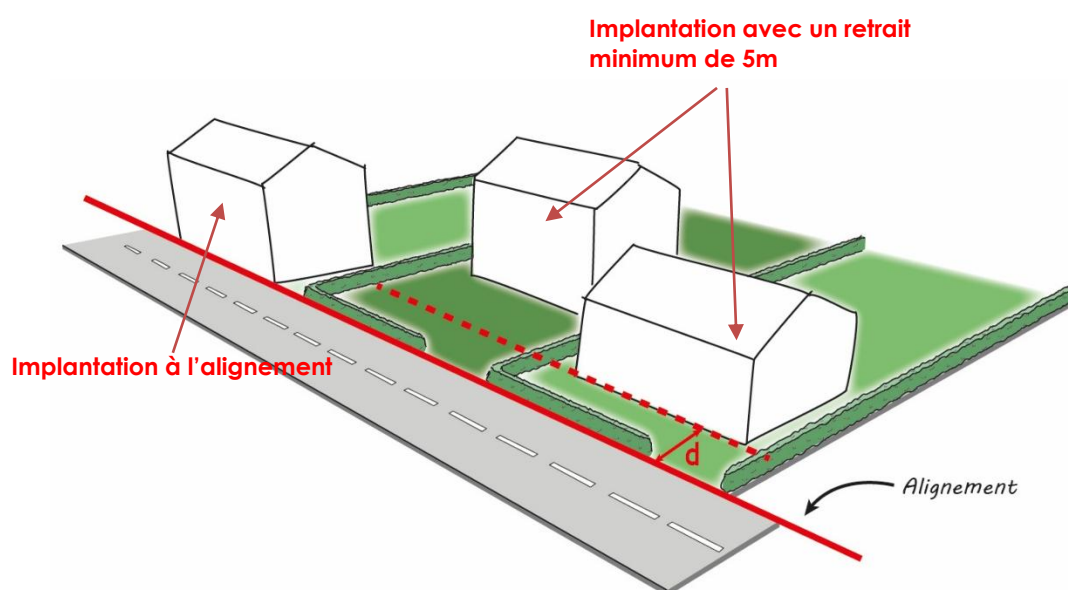
#### Définition

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.

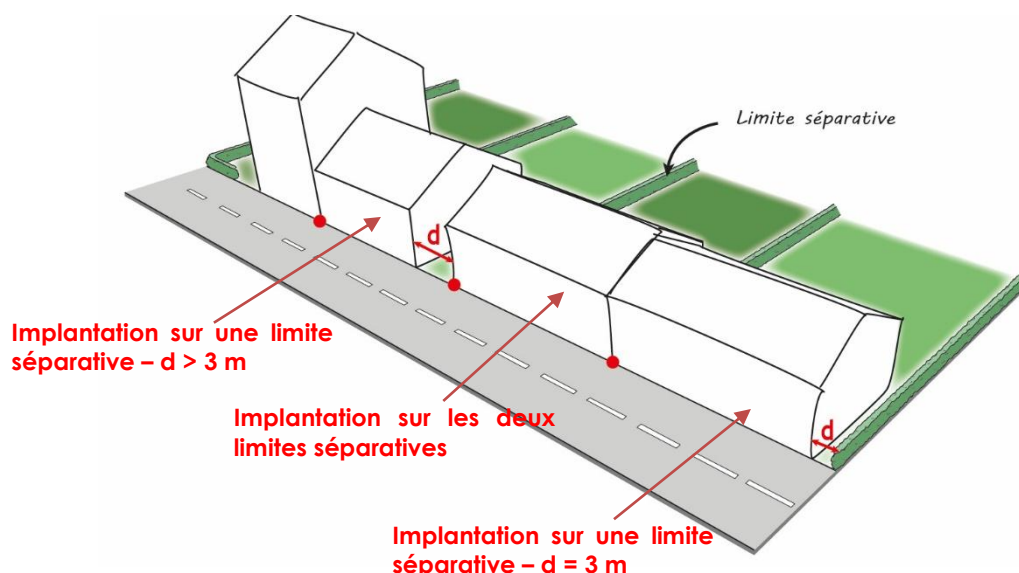


### 3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 m<sup>2</sup>~~ 12 m<sup>2</sup>, 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.



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

#### 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, sauf pour les menuiseries.

##### 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 bardages en tôle sont interdits.~~

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.

Les bardages en tôle sont autorisés à condition que la tôle ne soit pas brute.

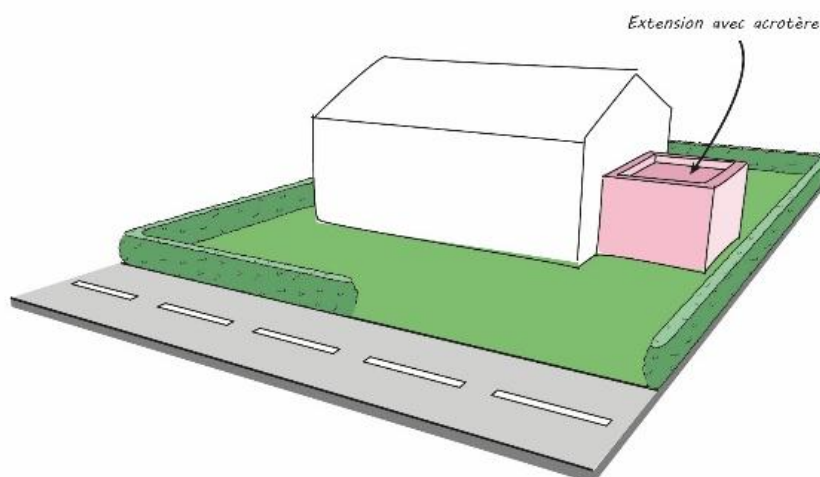
#### 4.1.4 - Toitures

##### Constructions principales, ~~et~~ leurs extensions et annexes accolées

##### *Pente et pans*

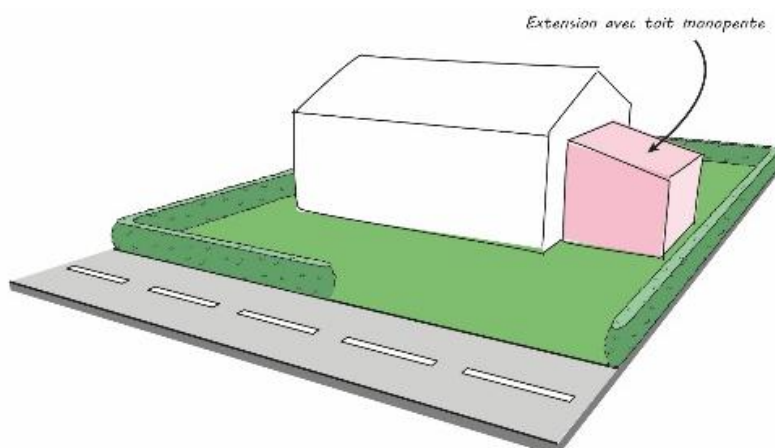
La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

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), ~~de préférence~~ 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.~~

En façade, seuls sont admis les coffrets de volets roulants installés sous linteau et/ou garantissant une bonne insertion dans le bâti.

#### **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 en béton brut sont interdites ~~uniquement sur rue~~, 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, paille, claustrat bois etc.).

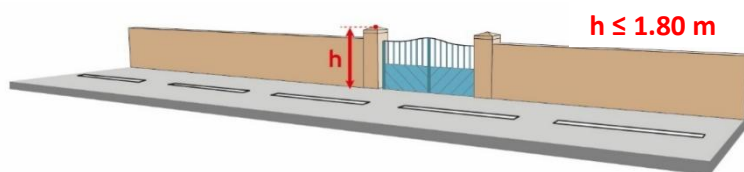
La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol.

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.

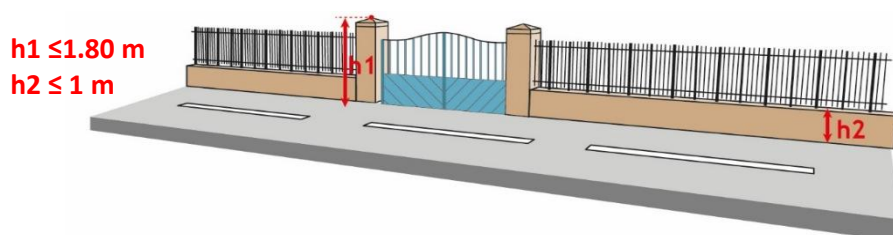
### Les clôtures sur rue

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.

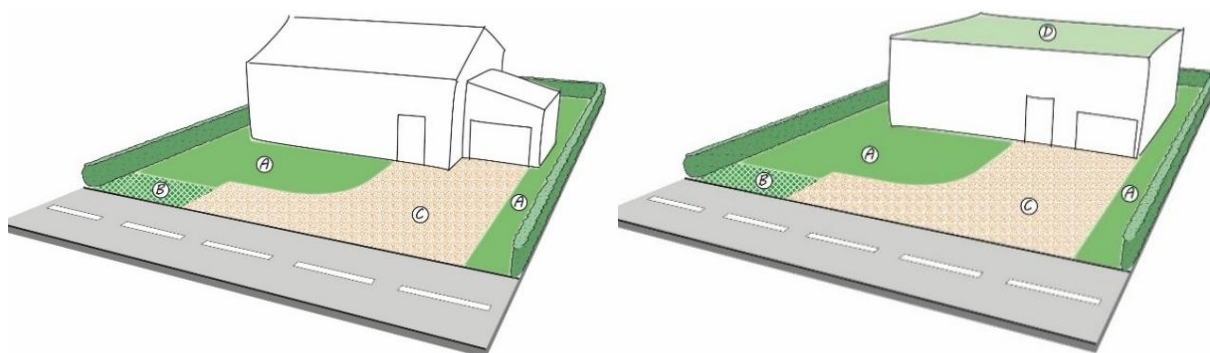
## Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AUI)

### Caractère général de la zone

Les zones AUI 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 2AUI. Elles visent à accueillir des activités plus nuisantes que dans les secteurs mixtes (zones UA, UB) et doivent pouvoir être aménagées pour accueillir des entreprises avec de gros besoins en équipements et foncier.

**Ces zones structurantes ou relais** comprennent :

- L'Ecoparc du Gâtinais à Ferrières-en-Gâtinais **qui fait l'objet d'un secteur spécifique, AUif**, qui bénéficie sensiblement des mêmes droits que la zone AUI mais qui a fait l'objet d'une étude L.111-6 au titre de la loi Barnier afin de réduire la bande des 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A19 et ainsi optimiser le foncier de la zone d'activités.
- L'extension de la zone du Marchais Sillon à Ferrières-en-Gâtinais.
- L'extension de la zone du Petit Crachis à Ferrières-en-Gâtinais.
- L'extension de la zone de Chaumont de Corquilleroy à Gondreville.
- L'extension de la zone des Moulin Chevalier à Corbeilles qui fait **l'objet d'un secteur spécifique, AUlc**, puisqu'elle peut accueillir également des commerces dans la continuité de l'existant (Intermarché présent sur le Ulc).

*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 AUI1 - Constructions interdites

- 1.1 - Les exploitations agricoles et forestières.
- 1.2 - Les habitations autres que celles visées à l'article AUI2.
- 1.3 - Hormis en secteur AUIc, les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article AUI2.
- 1.4 - Les hébergements hôteliers et touristiques.
- 1.5 - Les cinémas.
- 1.6 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- 1.7 - Les salles d'art et de spectacles.
- 1.8 - Les équipements sportifs.
- 1.9 - Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.10 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### Article AUI2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ Du respect des dispositifs du PPRI,
- ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi).

- 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 AUI1.
- 2.2 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.
- 2.3 - En secteur AUIc, sont également autorisées les activités commerciales à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article AUI3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI, hormis en secteur AUIf, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur AUIf, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En zone AUI et en secteur AUIf, l'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas règlementée.

#### 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.

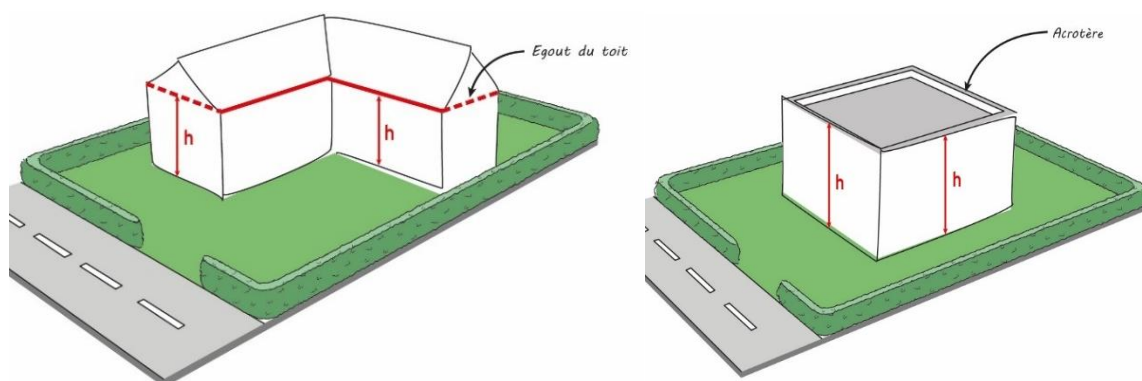
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.

**3.2.2 -** La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder :

- 25 mètres en zone AUI et en secteur AUIf.
- 15 mètres en secteurs AUIa et AUIc.

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.

**h = 25 m maximum en zone AUI et en secteur AUIf**  
**h = 15 mètres maximum en secteur AUIa et AUIc**



##### 3.2.3 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée 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 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 observer un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des postes de gardiennage de moins de 20 m<sup>2</sup> pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

##### En secteur AUIf sur Ferrières-en-Gâtinais :

- Toute construction doit respecter un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de l'A19, en application à la réduction de la marge de recul de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Toute installation (parkings, espaces communs, espaces verts, ouvrage de gestion des eaux pluviales...) doit être implantée à 60 mètres minimum de l'axe de l'A19.

#### 3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à 7 mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitations.

## Article AUI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Aspect extérieur des constructions

#### 4.1.1 - Prescriptions générales

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 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 m<sup>2</sup>~~ 12 m<sup>2</sup>, 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 dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1.
- 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 et en liaison avec l'image de l'entreprise.

#### 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 non pré-laquée sont interdits.

Le blanc pur est interdit, **sauf pour les menuiseries.**

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 sombre et de teintes grises, vert, marron.

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 et les extensions vitrées.

#### 4.1.4 - Toitures

Les toitures à pans comprendront deux pans minimums.

Les toitures plates devront être masquées par un acrotère.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

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.

#### 4.1.5 - Clôtures

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 en béton **brut** sont interdites **uniquement sur rue**, 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 2.5 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 doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

#### 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 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.

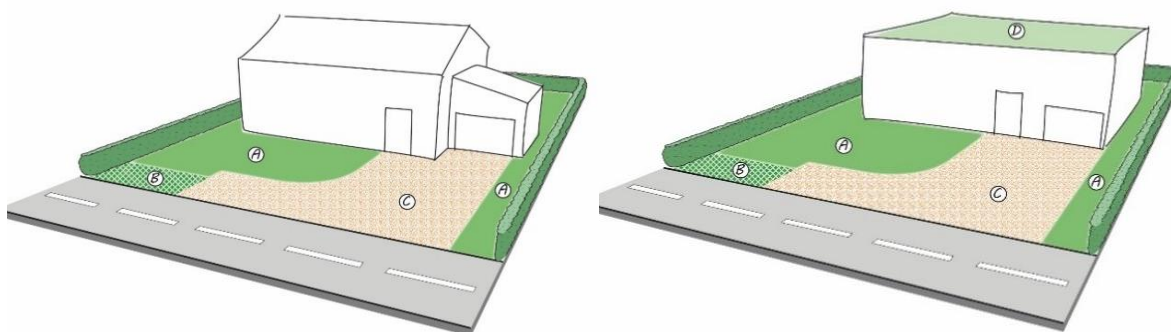
### Article AUI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

#### 5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées 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 0.2.

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 zones de recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives et aux alignements telles qu'elles sont imposées aux articles 3.3.3 et 3.3.4 devront être végétalisées selon au moins deux strates arbustives différentes.

Les strates sont définies ci-après :

- Engazonnement.
- Arbustes.
- Arbres de hautes tiges.

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

## 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 des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

## Article AUI6 – Stationnement

### 6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Un espace d'attente pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière.

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

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m<sup>2</sup>.

En secteur AUIc, l'emprise réservée au stationnement liée au commerce ne pourra excéder 75% de la surface de plancher affectée au commerce.

Toutefois, tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, ce seuil peut être relevé à 100% de la surface de plancher affectée au commerce dans les cas suivants :

- Pour les constructions mutualisant les espaces de stationnement avec les activités commerciales déjà présentes dans la zone,
- Pour les nouvelles constructions pouvant prouver l'impossibilité technique de mutualiser le stationnement avec les autres activités commerciales déjà en place dans la zone.

~~Les stationnements devront être obligatoirement plantés afin de pouvoir offrir des places ombragées.~~  
Au minimum 50% de la surface des parcs de stationnement devra obligatoirement être ombragée par des ombrières comportant des panneaux solaires et/ou par des dispositifs végétalisés (arbres, pergolas végétalisées, ...).

### 6.2 - Règle applicable aux autres constructions

Il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

### 6.3 - 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, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

#### **6.4 - Dispositions relatives aux cycles**

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

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> 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.

Les obligations de l'alinéa 6.4 ne sont pas applicables :

- Aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.
- Aux aménagements d'une construction existante.
- Aux extensions de moins de 30% des constructions existantes.

#### **6.5 - 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.



## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article AUI7 – 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 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> 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 AUI8 – 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.

## TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

### Caractère général de la zone

La zone A regroupe l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables. Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés. Elle intègre notamment les dernières dispositions de la loi ELAN et autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- **Aa** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL intègrent **les activités** (artisanales, commerciales etc.) **déjà existantes** sur le territoire afin de permettre leurs évolutions ponctuelles.
- **Aae** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ce STECAL est **un aérodrome privé** comprenant des hangars qui abritent des avions sur la commune de Rozoy-le-Vieil à proximité du bourg.
- **Ac** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL correspondent **aux activités commerciales en zone A telles que sont les silos agricoles. Ils sont indicés de 1 à 2** afin de pouvoir réglementer au mieux les emprises au sol autorisées.
- **Ach** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL intègrent **des activités liées aux animaux mais non liées à une activité agricole (chevaux de loisirs et pensions chien-chat). Ils sont indicés de 1 à 7** afin de pouvoir réglementer au mieux les emprises au sol autorisées.
- **Aco** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des **installations liées au traitement des eaux de la sucrerie de Corbeilles** (bassins techniques etc...). Ce secteur comprend très peu de bâtiments, essentiellement des installations.
- **As** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme accueillant **de l'activité sylvicole** (Nargis – hameau de Beaulieu et Girolles – les Vallées).
- **Aph** qui correspond à la centrale photovoltaïque en fonctionnement de Préfontaines et des projets de centrales photovoltaïques portés par des collectivités (Dordives et Préfontaines). Pour rappel, ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones agricoles [...] le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », les centrales photovoltaïques, productrices d'électricité sont considérées comme des installations nécessaires aux équipements collectifs.
- **Ae** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc... Pour rappel ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones agricoles [...] le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ».

- **Ap** qui correspond à une zone agricole à protéger de toute construction y compris agricole au regard des enjeux paysagers. Pour rappel le diagnostic avait déterminé la grande qualité paysagère du territoire de la CC4V (diversité, cônes de vue sur les Eglises ou les entrées de ville etc...). Les élus ont décidé, dans le cadre du projet politique qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de préserver certains espaces à enjeux. Dans ce cadre des secteurs de la zone, inconstructibles, y compris pour les installations ont été définis sur le territoire. Ces secteurs peuvent être en ceinture autour des bourgs, au sein de grandes plaines etc... Il s'agit de figer le paysage comme un atout majeur pour le développement touristique (et donc économique) du territoire.
- **At** qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une activité de tourisme et de loisirs qui va être développée au sein d'un espace agricole et en lien avec l'exploitation agricole à proximité : une aire naturelle de camping sur la commune de Nargis (route de Martroy).

La zone A comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc...), un changement de destination figure au plan au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. (Cf. la partie relative à la justification des changements de destination).

Les communes suivantes sont impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ~~du Val du Loing (en cours de révision)~~ du Loing Aval (dont la révision a été approuvée le 5 décembre 2023) 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.

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 A1 - Constructions interdites

Hormis en secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2.

En secteur Ap, toute construction et installation est interdite, sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés inférieurs ou égaux à 15 m<sup>2</sup>.

### Article A2 – Constructions soumises à condition

Hormis dans les secteurs Aa, Ac, Aco, Ae, Ap, Aph, As et At, dans l'ensemble de la zone A, 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),
- ✓ Du respect des marges de recul définies le long de la RD 2007, de l'A19, de l'A77 et de l'A6 au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

2.3 - Les annexes (hormis pour les secteurs concernés par les marges de recul définies le long de la RD 2007, de l'A19, de l'A77 et de l'A6 au titre du L.111-6 du code de l'urbanisme), à usage d'habitation.

2.4 - L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.5 - Les constructions et les installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.6 - les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2.7 - En secteur Aa, seuls sont admis l'adaptation, ~~le changement de destination~~, la réfection ou l'extension des constructions commerciales, artisanales, de services et de bureau et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.8 - En secteur Ac, seuls sont admis l'adaptation, ~~le changement de destination~~, la réfection ou l'extension des constructions commerciales.

2.9 - En secteur Aco, seuls sont admis les installations nécessaires au bon fonctionnement de la coopérative agricole et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.10 - En secteur Ae, seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics sous réserve :

- ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.11 - En secteur Aph, seules sont admises les centrales photovoltaïques sous réserve :

- ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.12 - En secteur As, seuls sont admises les activités sylvicoles.

2.13 - En secteur At, seules admises les constructions et installations à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristiques à condition qu'ils soient liés à une activité de loisir et/ou de tourisme.

2.14 - En secteur Aae, seules admises les constructions et installations liées à l'activité d'aérodrome.

2.15 - En secteur Ach, seules sont autorisées les installations et les constructions liées et nécessaires aux abris pour animaux non liés à un usage agricole.

2.16 - Dans le secteur identifié au plan de zonage pour permettre l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol sont admises les constructions et installations nécessaires à cette activité.

2.17 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile noire**, le changement de destination en habitation, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.18 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile rose**, le changement de destination à usage d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A, sous réserve des règles définies par le PPRI et pour les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole :

- 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 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de PLUi.

En secteur Aa, Aae, Ac1, l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions est limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Ac2, l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 300m<sup>2</sup>.

En secteur Aco, l'emprise au sol des nouvelles installations est limitée à 150 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Ach1 l'emprise au sol des constructions est limitée à 1.4% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Ach2 l'emprise au sol des constructions est limitée à 3.8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Ach3 l'emprise au sol des constructions est limitée à 4.9% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Ach4 l'emprise au sol des constructions est limitée à 16.90% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Ach5 l'emprise au sol des constructions est limitée à 11% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Ach6 l'emprise au sol des constructions est limitée à 5,2% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Ach7 et As1 l'emprise au sol des constructions est limitée à 5,8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Ach8, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.3% par rapport à la superficie total de l'unité foncière de la zone.

En secteur As2 l'emprise au sol des constructions est limitées à 10% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur At l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.65% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

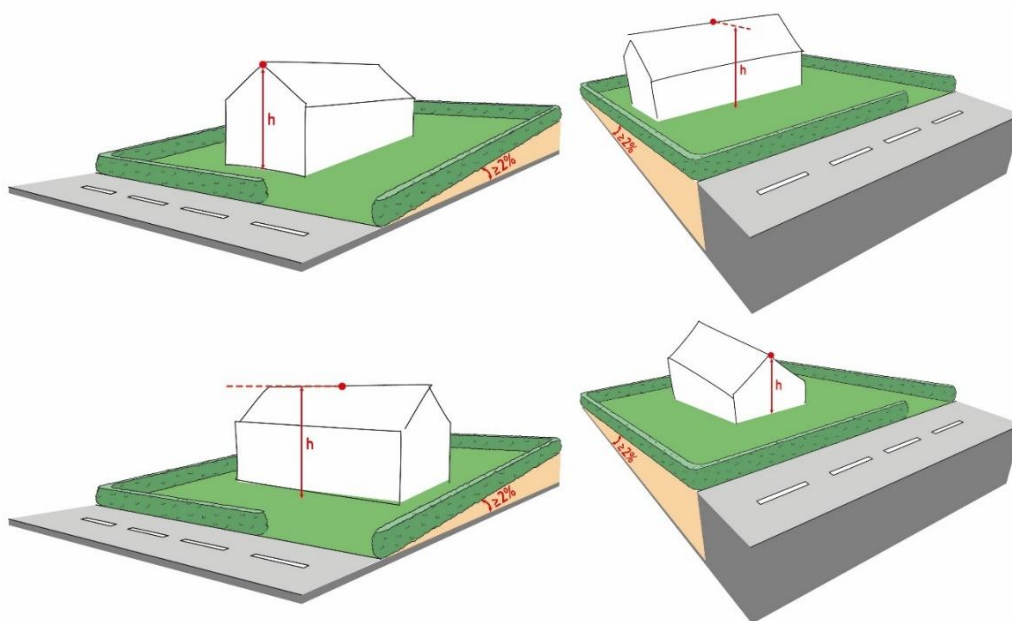
Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les secteurs Ae, Ap et Aph.

### 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.

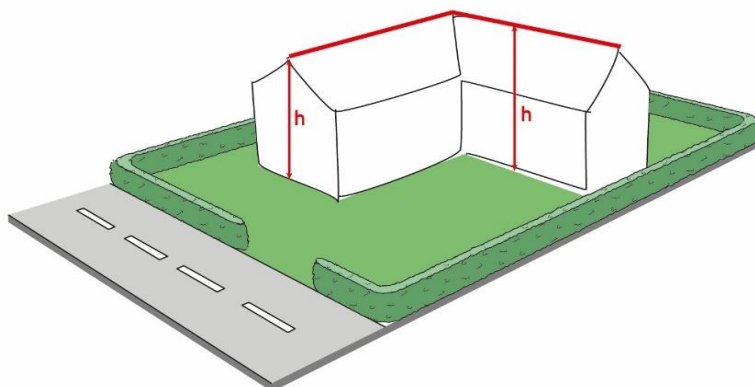
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.



#### 3.2.2 - Constructions à usage d'habitation, service, bureau et en secteur At :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

**h = 9 m maximum**

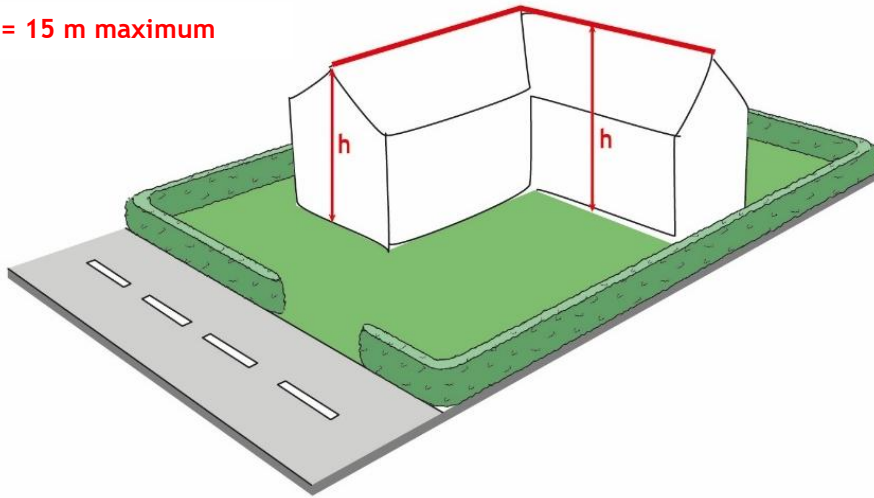




### 3.2.3 - Construction agricole et sylvicole

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres.

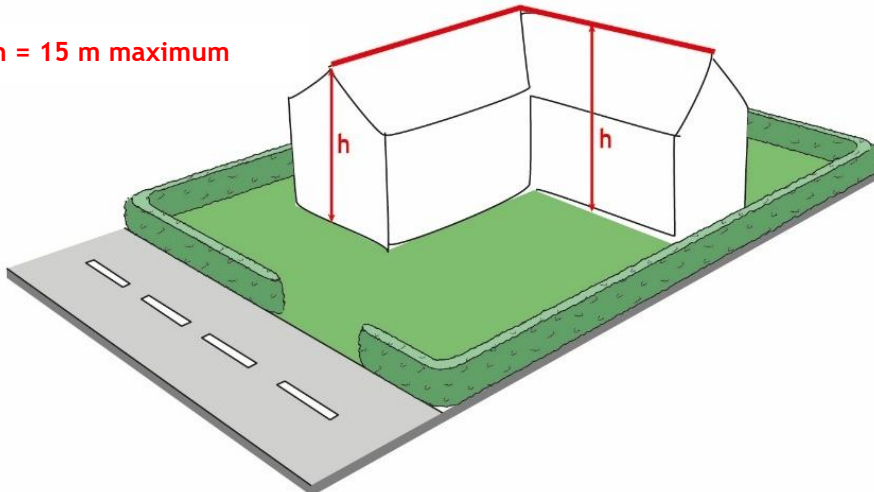
**h = 15 m maximum**



### 3.2.4 - Construction à usage d'activité industrielle, artisanale et commerciale

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres.

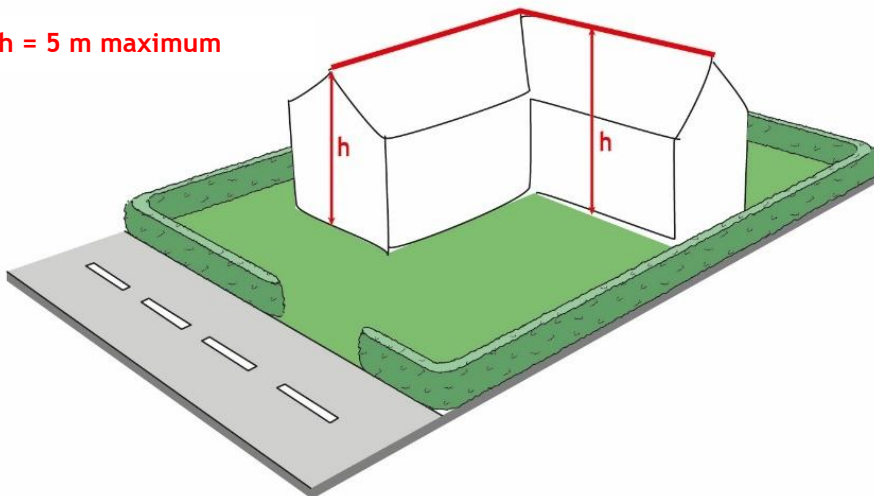
**h = 15 m maximum**



### 3.2.5 - Construction en secteur Ach

La hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres.

**h = 5 m maximum**



### 3.2.6 – 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.
- Pour les constructions et installations de loisirs situés dans des arbres. Auquel cas, la hauteur de la construction se mesurera du point le plus bas du volume au point le plus haut.
- Pour les silos nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

## 3.3 Implantation des constructions

### 3.3.1 - Dispositions générales

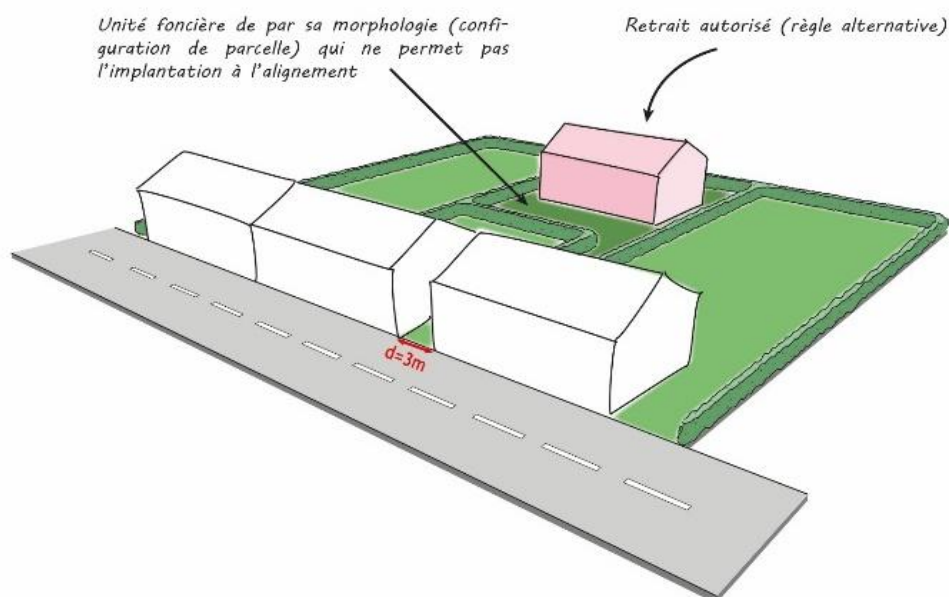
Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de ~~10 m<sup>2</sup>~~ 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

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 :

- 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.

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

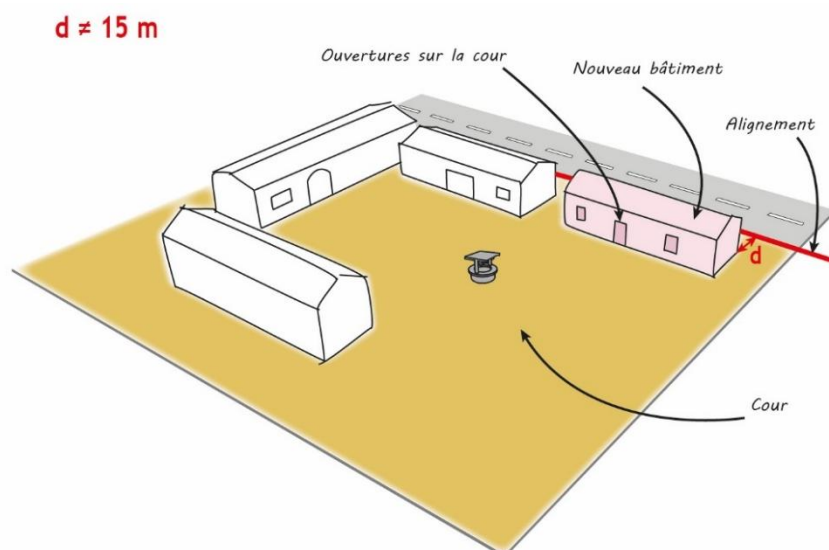
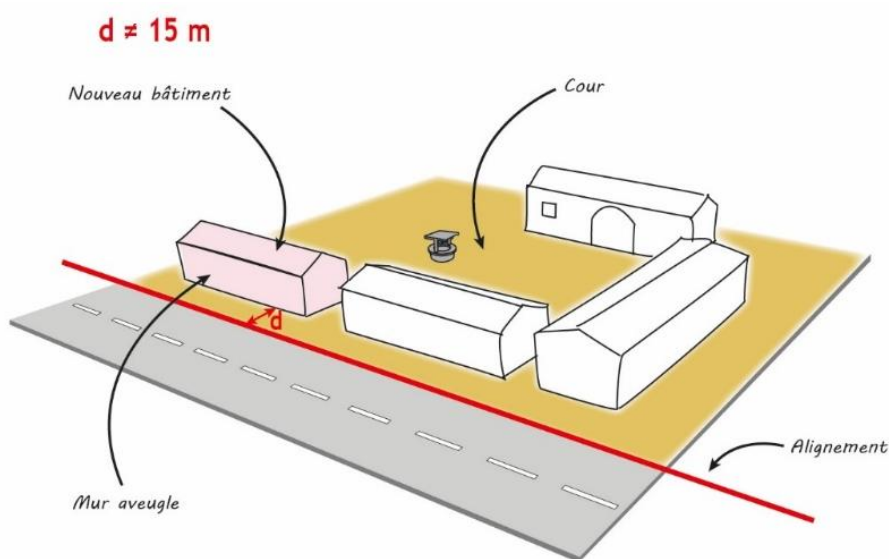
#### Définition

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 agricoles de stockage (matériel, production etc.) doivent observer un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.

Néanmoins lorsque ces constructions sont constituées d'un mur aveugle sur l'alignement et orientées vers la cour de l'exploitation, n'entraînant donc pas de manœuvre sur le domaine public, une dérogation à ces 15 mètres sera possible.



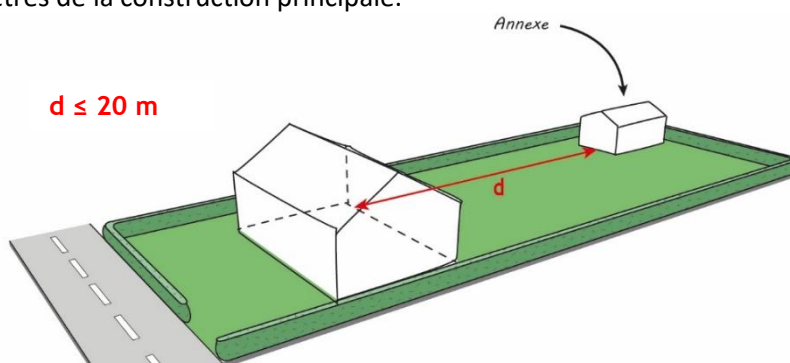
Toutes les constructions et occupations du sol non soumises aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, autres que celles liées et/ou nécessaires à l'activité autoroutière, doivent être compatibles avec leur environnement et ne générant pas d'incidences ou de risques pour les usagers du domaine autoroutiers.

### 3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage agricole devront respecter une distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

### 3.3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions d'habitation liées et nécessaire à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural. Les annexes et les piscines des constructions à usage d'habitation 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 A4 – 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 tonalités vives, brillantes sont interdites.

L'aspect extérieur des constructions ou installations, visibles depuis les autoroutes, devra être de nature à ne pas attirer de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement de l'attention ou un phénomène de réverbération d'éblouissement, matériaux brillants...), facteur de danger pour la circulation autoroutière.

#### 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~~ 12 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 dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1.
- 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 pour les constructions à l'exception des constructions à usage d'activités où ceux-ci sont autorisés.~~

Le blanc pur est interdit, **sauf pour les menuiseries.**

##### Constructions principales à usage d'habitation 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 bardages en tôle sont interdits.**

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

##### Constructions annexes à usage d'habitation

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.

**Les bardages en tôle sont autorisés à condition que la tôle ne soit pas brute.**

##### Constructions à usage agricole ou d'activités

Les façades doivent être **de préférence** de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement. **Une nuance différente pourra être admise dans le cas de bâtiments existants avec des façades de nuances claires, sur la même unité foncière.**

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 serres de production.

**Les bardages en tôle sont autorisés.**

#### 4.1.4 - Toitures

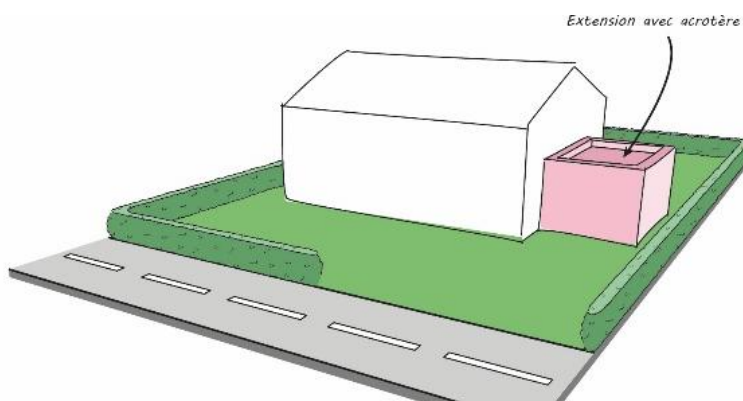
##### Constructions principales à usage d'habitation, ~~et~~ leurs extensions **et annexes accolées**

###### *Pente et pans*

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

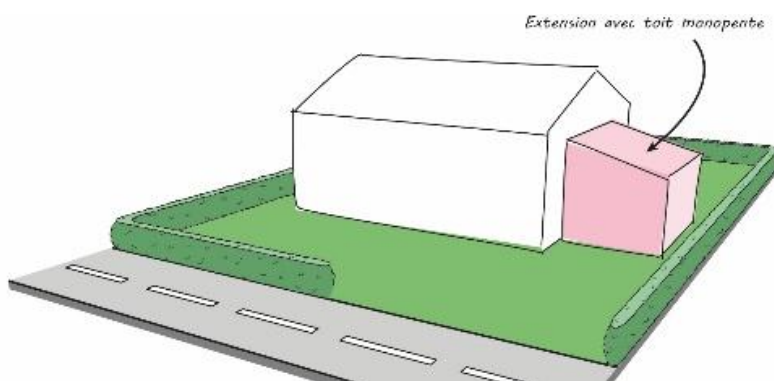
Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère.

## Zone A



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 indépendante à usage d'habitation

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.

#### Constructions à usage agricole et à usage d'activité

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

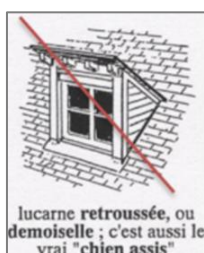
#### Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

~~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), **de préférence** 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.~~

**En façade, seuls sont admis les coffrets de volets roulants installés sous linteau et/ou garantissant une bonne insertion dans le bâti.**

#### **4.1.6 - 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 en béton **brut** sont interdites **uniquement sur rue**, 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.

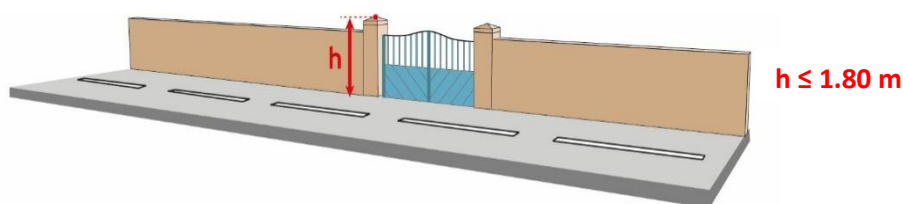
Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

##### Les clôtures sur rue

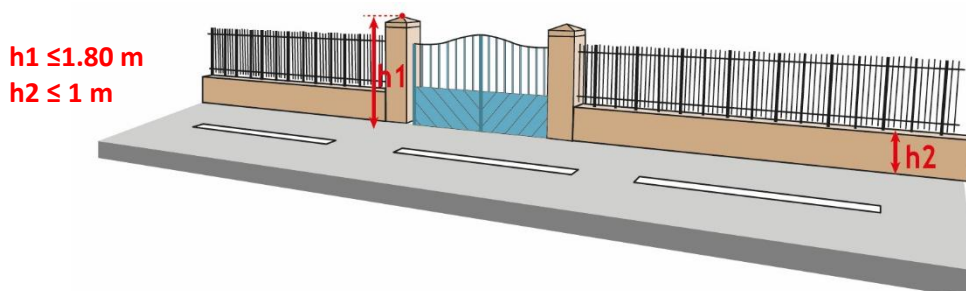
Seuls sont autorisés :

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

## Zone A



- 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.



- Les clôtures constituées d'éléments simples et sobres (poteaux en bois, fils, ...)

### 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 A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

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

5.2 Espaces libres et plantations  
Sans objet.

### 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 A6 – Stationnement

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 m<sup>2</sup>.



## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article A7 – 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 m<sup>2</sup> 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 A8 – 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.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à 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, le cas échéant, doit être compatible avec les caractéristiques du réseau et subordonné à un 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**

Il n'est pas fixé de règle.

## TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

### Caractère général de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Il est à noter que la zone naturelle de la Communauté des Communes des Quatre Vallées est ouverte aux constructions et installations agricoles. L'objectif est notamment de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale, nécessaire au maintien de la diversité des milieux en bordure de cours d'eau. Dans ce cadre, il peut être parfois nécessaires aux exploitants de réaliser un abri pour leurs bêtes. Les élus ont souhaité pouvoir accéder à cette demande. Il est à noter néanmoins que l'OAP Trame Verte et Bleue vient préciser les distances d'implantation par rapport aux berges afin de ne pas dégrader le milieu.

Cette zone également riche pour ses paysages est le support du développement d'activités de loisirs et/ou touristiques. Enfin, elle comporte un certain nombre d'activités isolées dont il conviendra d'en permettre l'évolution mesurée.

Cette zone N comprend les secteurs suivants :

- **Na** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL intègrent en réalité, les activités (artisanales, commerciales, de service etc.) déjà existantes sur le territoire afin de permettre leurs évolutions ponctuelles.
- **Nch** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL intègrent des activités liées aux animaux mais non liées à une activité agricole (chevaux de loisirs et pensions chien-chat). Ils sont indicés de 1 à 2 afin de pouvoir réglementer au mieux les emprises au sol autorisées.
- **Ng** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 2° du Code de l'Urbanisme : aires d'accueil ou aux terrains familiaux des gens du voyage.
- **Ngo** qui correspond au Golf de Vaugouard à Fontenay-sur-Loing. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme.
- **Nr** qui correspond à un bar-restaurant qui fait également chambre d'hôtes sur la commune de Nargis (Le Martin Pécheur). Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme.
- **Nd** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de zones de dépôts de compétence communale ou privée. Elles sont au nombre de cinq : Corbeilles, Dordives, Girolles, Ferrières-en-Gâtinais et Préfontaines.
- **Nt** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'activités de tourisme et de loisir existantes ou en devenir. Ces secteurs sont indicés de 0 à 14 afin d'en maîtriser les emprises au sol de façon précise.
- **Nc** qui correspond à des secteurs de zones naturelles sensibles comme certains corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité notamment le long des cours d'eau : le Fusain, le Petit Fusain, la Cléry, le Betz, etc, des grands ensembles de priorité forte des secteurs

d'intervention prioritaires identifiés dans le diagnostic écologique du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) du Centre Val de Loire le long de la vallée du Betz et de la Cléry, des espaces classés au titre des ZNIEFF de type I.

- **Nzh** qui correspond à des secteurs de zones humides. Il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif des zones humides mais d'une localisation des principaux milieux à composante humide identifiées et reconnus, notamment au titre des sites NATURA 2000, des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), des secteurs de gestion du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) du Centre Val de Loire, des secteurs inscrits en préemption pour des Espaces Naturels Sensibles du Loiret.
- **Nm** qui correspond à la zone militaire au Sud de Gondreville en limite de Villevoques et Pannes. Pour rappel ce secteur n'est pas un STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones naturelles [...] le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ». Cette zone militaire est considérée comme un équipement collectif.
- **Ne** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc... Pour rappel ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones naturelles [...] le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ».
- **Npv** qui correspond à des secteurs dédiés à l'accueil de dispositifs de production d'énergie renouvelable, à savoir des centrales photovoltaïques. Pour rappel, ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme indique que « dans les zones agricoles et forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs » ; les centrales photovoltaïques, productrices d'électricité, sont considérées comme des installations nécessaires aux équipements collectifs.

La zone N comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc...), un changement de destination figure au plan au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. (Cf. la partie relative à la justification des changements de destination).

Les communes suivantes sont impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ~~du Val du Loing (en cours de révision)~~ du Loing Aval (dont la révision a été approuvée le 5 décembre 2023) 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.

## Zone N

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 N1 - Constructions interdites

Hormis en secteur Nc et Nzh, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N2.

En secteur Nzh sont interdits :

- ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'alinéa 2.6.
- ✓ Tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- ✓ Le comblement des mares et étangs.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol.
- ✓ La création de plans d'eau artificiels.
- ✓ Le drainage.
- ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques du secteur.

En secteur Nc, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'alinéa 2.6 sont interdites.

### Article N2 – Constructions soumises à condition

Hormis dans les secteurs Na, Nc, Nch, Nd, Ne, Ng, Ngo, Nm, Nr, Nt, Npv et Nzh, dans l'ensemble de la zone N, 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).
- ✓ Du respect des marges de recul définies le long de la RD 2007, de l'A19, de l'A77 et de l'A6 au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain.
- ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.

2.2 - Les annexes (hormis pour les secteurs concernés par les marges de recul définies le long de la RD 2007, de l'A19, de l'A77 et de l'A6 au titre du L.111-6 du code de l'urbanisme), à usage d'habitation.

2.3 - L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.4 - Les constructions et les installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

2.6 - En secteur Nc et Nzh, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve :

- ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

et à condition que soient cumulativement démontrées :

- ✓ L'existence d'un intérêt général avéré et motivé,
- ✓ L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable,
- ✓ La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à un réservoir de biodiversité, au milieu humide, à une continuité écologique.

2.7 - En secteur Na, seuls sont admis sous réserve du respect des dispositifs du PPRI et 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, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales, artisanales, de services et de bureau, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.8 - En secteur Ne, seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics sous réserve :

- ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.9 - En secteur Nt, sont également admis, sous réserve du respect des dispositifs du PPRI et 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, le changement de destination, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristiques à condition qu'ils soient liés à une activité de loisirs et/ou de tourisme.

2.10 - En secteur Ng, seules sont admises les installations et constructions liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

2.11 - En secteur Nr, seules sont admises, sous réserve du respect des dispositifs du PPRI et 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, les installations et constructions liées et nécessaires à la restauration ainsi qu'à l'habitation.

2.12 - En secteur Nch, seules sont autorisées les installations et les constructions liées et nécessaires aux abris pour animaux non liés à un usage agricole.

2.13 - En secteur Ngo, seules sont admises les constructions et installations liées au fonctionnement du golf.

2.14 - En secteur Nd, seules sont admises les constructions et installations liées et nécessaire au dépôt de matériaux sous réserve du respect des marges de recul définies le long de la RD 2007, de l'A19, l'A77 et de l'A6 au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

2.15 - En secteur Nm, seules sont admises les constructions et installations liées et nécessaire à l'activité militaire.

2.16 - En secteur Npv, seules sont admises les centrales photovoltaïques sous réserve :

- ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.17 - Dans le secteur identifié au plan de zonage pour permettre l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol sont admises les constructions et installations nécessaires à cette activité.

2.18 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile noire**, le changement de destination en habitation, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.19 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile rose**, le changement de destination à usage d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.



## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des règles définies par le PPRI et pour les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole :

- 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 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de PLUi.

En secteur Na, l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions est limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Nch1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nch2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.1% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt0, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.25% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt1, sous réserve des règles définies par le PPRI si ce dernier impacte le secteur, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.65% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 2.1% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt3, l'emprise au sol des constructions est limitée à 2.8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt4, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt5, l'emprise au sol des constructions est limitée à 8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt6, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10.10% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt7, l'emprise au sol des constructions est limitée à 14.8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt8, l'emprise au sol des constructions est limitée à 18.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

## Zone N

En secteur Nt9, l'emprise au sol des constructions est limitée à 28.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt10, l'emprise au sol des constructions est limitée à 12,5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt11, l'emprise au sol des constructions est limitée à 45% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt12, l'emprise au sol des constructions est limitée à 8,5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Nt13, l'emprise au sol des constructions est limitée à 18% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteurs Nt14 et Ng, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40m<sup>2</sup>.

En secteur Nr, sous réserve des règles définies par le PPRI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

En secteur Ngo, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.66% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

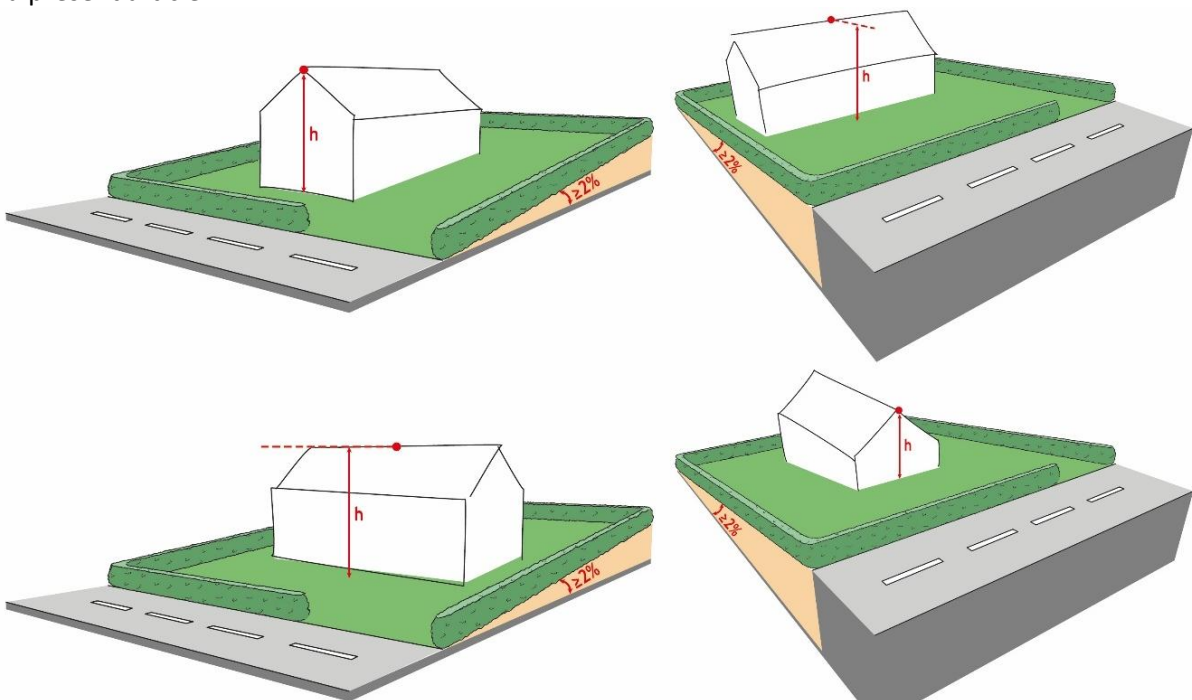
En secteur Nd, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les secteurs Ne, Nm, Nc, Npv et Nzh.

### 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.

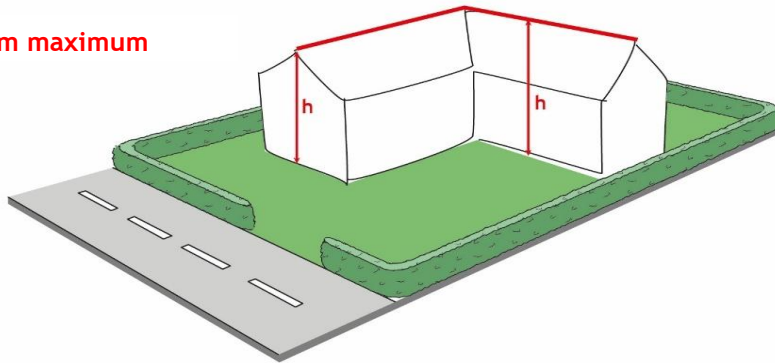


Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.

**3.2.2 - Constructions à usage d'habitation, service, bureau et en secteurs Nt, Nr et Ngo :**

La hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

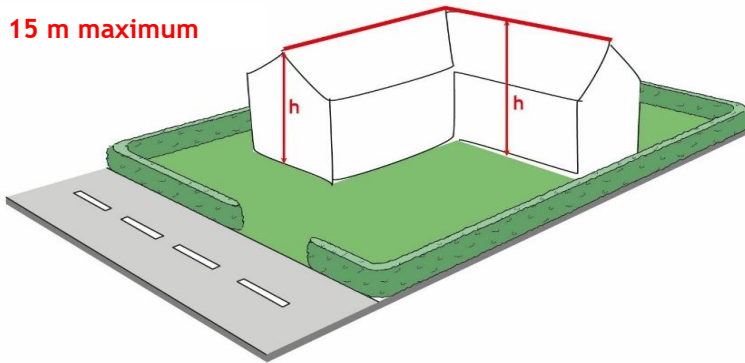
**h = 9 m maximum**



**3.2.3 – Constructions agricoles et sylvicoles**

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres.

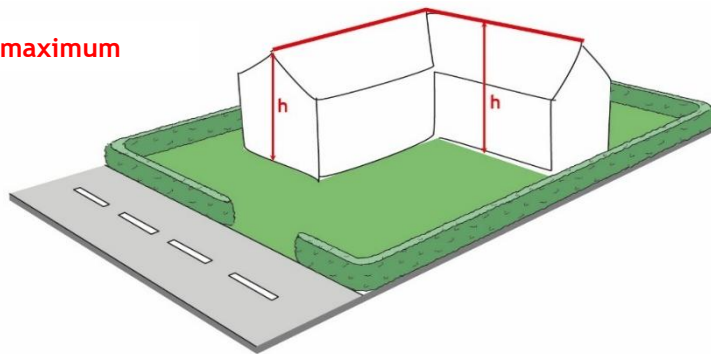
**h = 15 m maximum**



**3.2.4 - Constructions à usage d'activité industrielle, artisanale et commerciale**

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres.

**h = 15 m maximum**

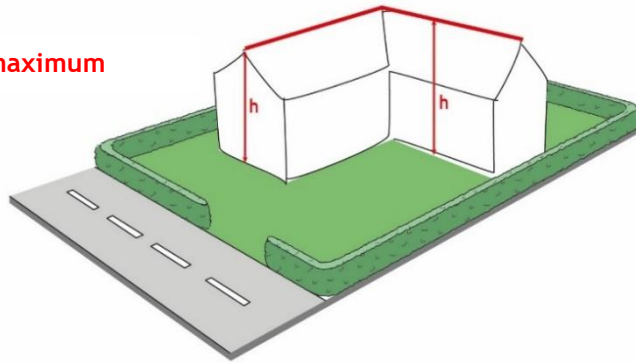


**3.2.5 - Constructions en secteur Nch.**

La hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres.

## Zone N

**h = 5 m maximum**



### 3.2.6 – 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.
- Pour les constructions et installations de loisirs situés dans des arbres et sur pilotis. Auquel cas la hauteur de la construction se mesurera du point le plus bas du volume au point le plus haut.
- Pour les constructions et installations du secteur Nm.

## 3.3 Implantation des constructions

### 3.3.1 - Dispositions générales

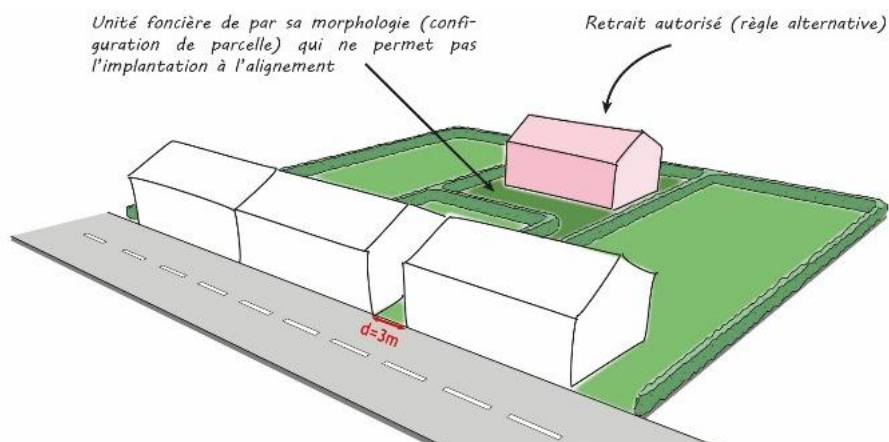
Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de ~~10 m<sup>2</sup>~~ 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

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 :

- 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.

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

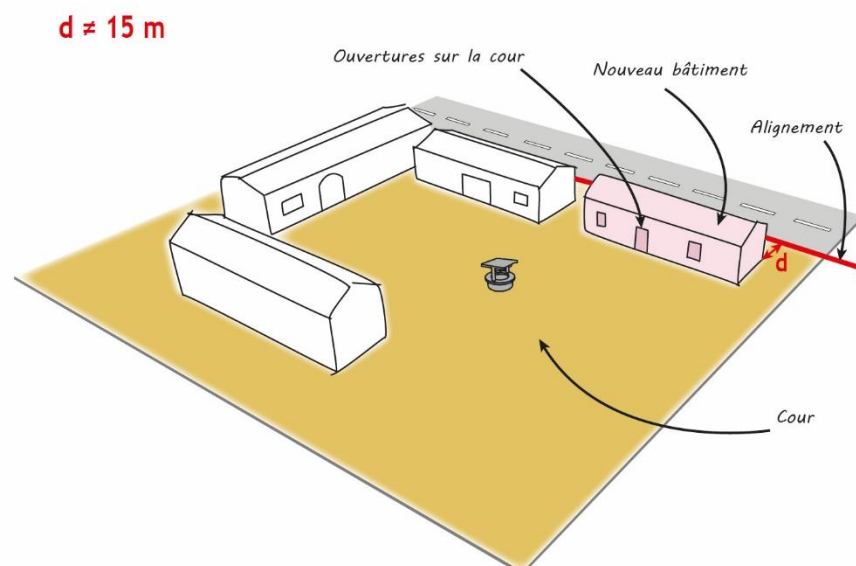
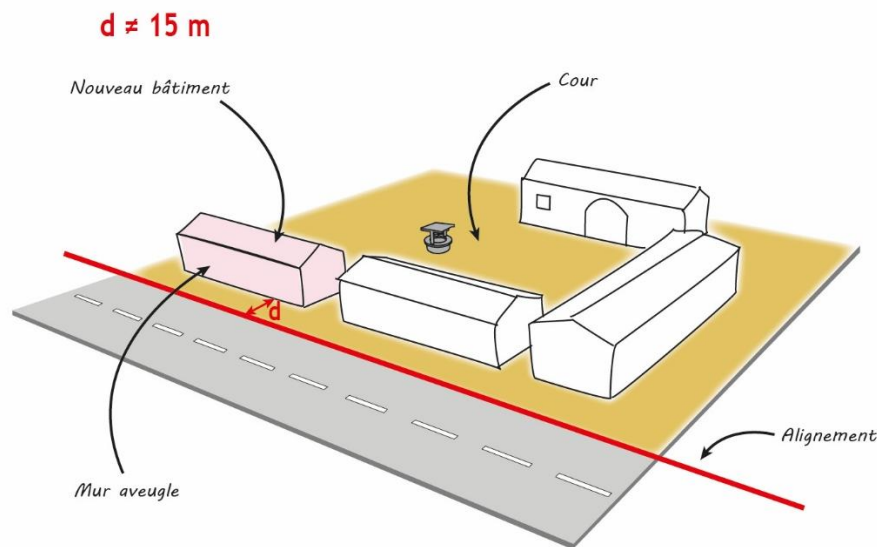
#### Définition

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 agricoles de stockage (matériel, production etc.) doivent observer un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.

Néanmoins lorsque ces constructions sont constituées d'un mur aveugle sur l'alignement et orientées vers la cour de l'exploitation, n'entraînant donc pas de manœuvre sur le domaine public, une dérogation à ces 15 mètres sera possible.



Toutes les constructions et occupations du sol non soumises aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, autres que celles liées et/ou nécessaires à l'activité autoroutière,

doivent être compatibles avec leur environnement et ne générant pas d'incidences ou de risques pour les usagers du domaine autoroutiers.

En secteur Ne à Fontenay-sur-Loing, la marge de recul en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme est réduite à une distance de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 2007.

### 3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

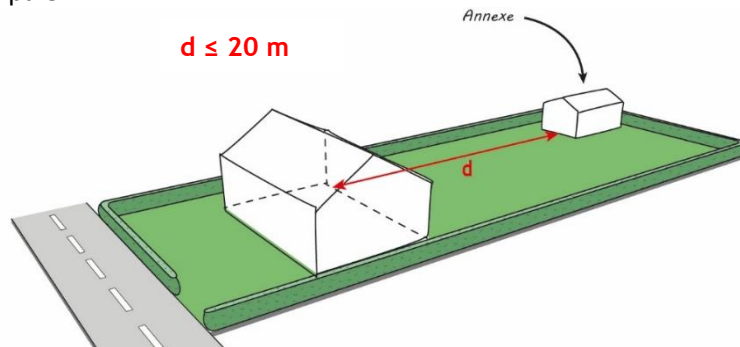
Les constructions à usage agricole devront respecter une distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

### 3.3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions d'habitation liées et nécessaire à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes et les piscines des constructions à usage d'habitation 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 N4 – 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 tonalités vives, brillantes sont interdites.

L'aspect extérieur des constructions ou installations, visibles depuis les autoroutes, devra être de nature à ne pas attirer de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement de l'attention ou un phénomène de réverbération d'éblouissement, matériaux brillants...), facteur de danger pour la circulation autoroutière.

#### 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~~ 12 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 dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1.



- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Constructions atypiques à destination d'hébergement touristique.

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 pour les constructions à l'exception des constructions à usage d'activités où ceux-ci sont autorisés.~~

Le blanc pur est interdit, **sauf pour les menuiseries.**

##### Constructions principales à usage d'habitation 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 bardages en tôle sont interdits.**

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

##### Constructions annexes à usage d'habitation

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.

**Les bardages en tôle sont autorisés à condition que la tôle ne soit pas brute.**

##### Constructions à usage agricole ou d'activités

Les façades doivent être **de préférence** de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement. **Une nuance différente pourra être admise dans le cas de bâtiments existants avec des façades de nuances claires, sur la même unité foncière.**

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 serres de production.

**Les bardages en tôle sont autorisés.**

#### 4.1.4 - Toitures

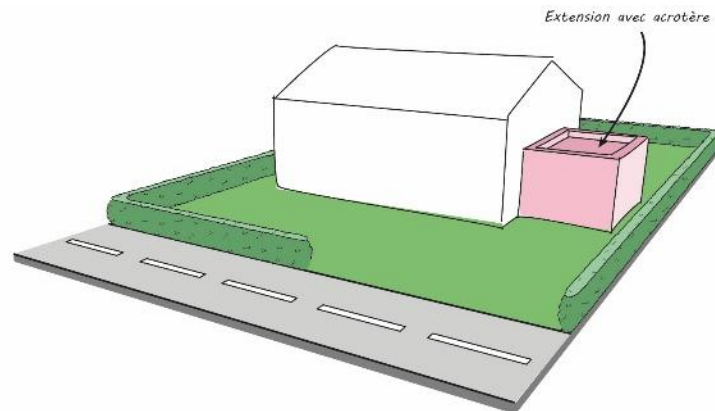
##### Constructions principales à usage d'habitation, ~~et~~ leurs extensions **et annexes accolées**

##### *Pente et pans*

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

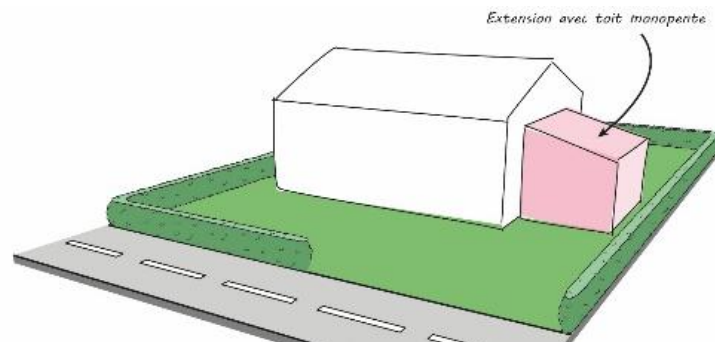
## Zone N

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 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 indépendante à usage d'habitation

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.

#### Constructions à usage agricole et à usage d'activité

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

#### 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), **de préférence** 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.~~

**En façade, seuls sont admis les coffrets de volets roulants installés sous linteau et/ou garantissant une bonne insertion dans le bâti.**

#### **4.1.6 - 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 en béton **brut** sont interdites **uniquement sur rue**, 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.

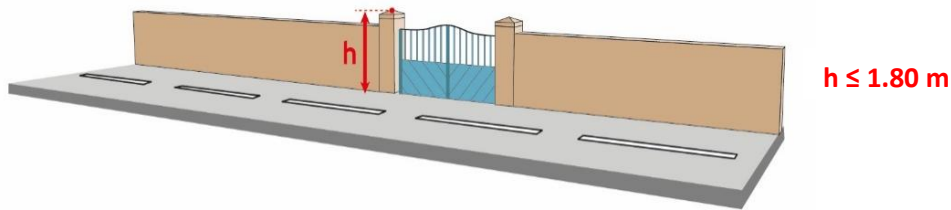
Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

##### Les clôtures sur rue

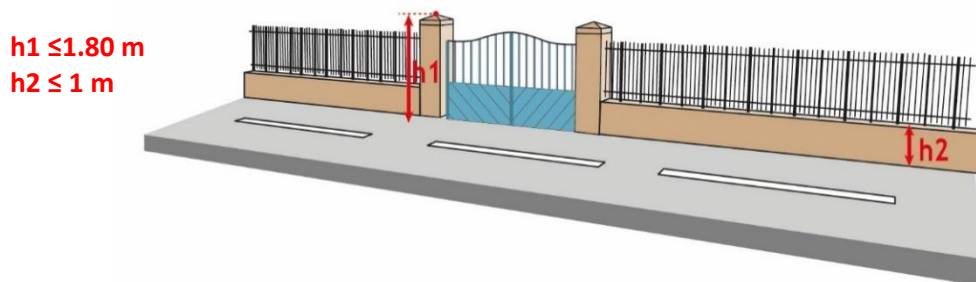
Seuls sont autorisés :

## Zone N

- 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 N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

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

Sans objet.

### 5.2 Espaces libres et plantations

Sans objet.

### 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 N6 – Stationnement

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.

## Zone N

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 m<sup>2</sup>.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article N7 – 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 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> 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 N8 – 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.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à 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, le cas échéant, doit être compatible avec les caractéristiques du réseau et subordonné à un 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**

Il n'est pas fixé de règle.

## ANNEXES

### Lexique

Pour les termes suivis d'un astérisque (\*), la définition est issue du Lexique national de l'urbanisme.

#### *Accès*

L'accès est la partie de la limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

#### *Acrotère*

L'acrotère est une saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

#### *Affouillement (ou déblais)*

L'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

#### *Alignement*

L'alignement correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et la ou les voies et emprises publiques ou privées carrossables.

#### *Annexe\**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Dans le cas d'une annexe accolée, les règles concernant les extensions s'appliquent.

#### *Bâtiment\**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### *Clôture*

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.

#### *Construction\**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### *Construction existante\**

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

### *Construction légère*

Une construction légère est une construction ne disposant pas de fondations, d'une emprise au sol inférieure à cinq mètres carrés et d'une hauteur inférieure à trois mètres. Ex : cabanon de jardin, local technique, etc.

### *Construction principale*

Construction assurant la fonction principale sur un terrain ou dans un ensemble de constructions implanté sur un même terrain. La construction principale se distingue de l'annexe.

### *Egout du toit*

L'égout du toit est la limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### *Emprise au sol\**

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

### *Espace de pleine terre*

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Sont considérés comme espace de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, etc.). Les aires de stationnement et leurs accès ne sont pas comptés comme de la pleine terre, à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation (un revêtement de type evergreen est considéré comme artificialisé).

### *Espace libre*

Les espaces libres correspondent aux surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Ne sont pas compris dans les espaces libres : les accès, les surfaces de stationnement et les terrasses conçus avec des matériaux imperméables.

### *Exhaussement (ou remblais)*

L'exhaussement est une opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface.

### *Extension\**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### *Façade\**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### *Gabarit\**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### *Habitation légère de loisirs*

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### *Hauteur\**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### *Installation*

Une installation est un ouvrage en sous-sol ou en surface comportant ou non des fondations et ne générant pas un espace utilisable par l'Homme.

### *Limites séparatives\**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales qui joignent l'alignement de la voie et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### *Local accessoire\**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### *Matériaux précaires*

Les matériaux précaires concernent tout élément sans durabilité dans le temps et qui, de par sa fragilité, n'a pas vocation à être pérenne (bâche, claustra bois, paille, tôle, ...).

- Sans durabilité dans le temps : ils ne sont pas conçus pour résister ou perdurer dans le temps
- Fragilité : leur nature les rend vulnérables et facilement susceptibles d'être endommagés
- Non pérenne : ils n'ont pas vocation à être permanents ou utilisés de manière durable.

### *Muret*

Le muret est un petit mur bas maçonné et surmonté, dans le cas d'une clôture, d'un grillage.

### *Ouvrage technique*

Un ouvrage technique est un élément technique nécessaire au fonctionnement d'un bâtiment (souche de cheminée, gaine de ventilation, sortie d'escalier, machinerie d'ascenseur, etc.).



### *Surface de plancher*

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

### *Terrain*

Le terrain (ou unité foncière) est un ensemble de parcelles contiguës, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, non séparé par une voie.

### *Terrain naturel*

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement depuis 2 années avant la date de dépôt de la demande d'autorisation.

### *Unité foncière*

Cf. « terrain ».

### *Voies ou emprises publiques\**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## Liste des destinations et sous-destinations

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

Destination principale	Sous-destination	Définition au titre de l'arrêt du 10 novembre 2016
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » (maisons individuelles, immeubles collectifs, ...).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant

		un service commercial.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Construction répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre

		notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinée à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.