

Communauté de Communes des Quatre Vallées



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU P.L.U.i. *Sucrerie de Corbeilles*

Règlement écrit (pièce n°5.1)

Date

Juin 2025

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 entreprises 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 entreprises 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) 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 m².

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 ne 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 m².
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² 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 300m².

En secteur Aco, l'emprise au sol des nouvelles installations est limitée à ~~150 m²~~ 400 m² 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 totale 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 rouge barré : suppression
En vert : ajout

Zone A

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.

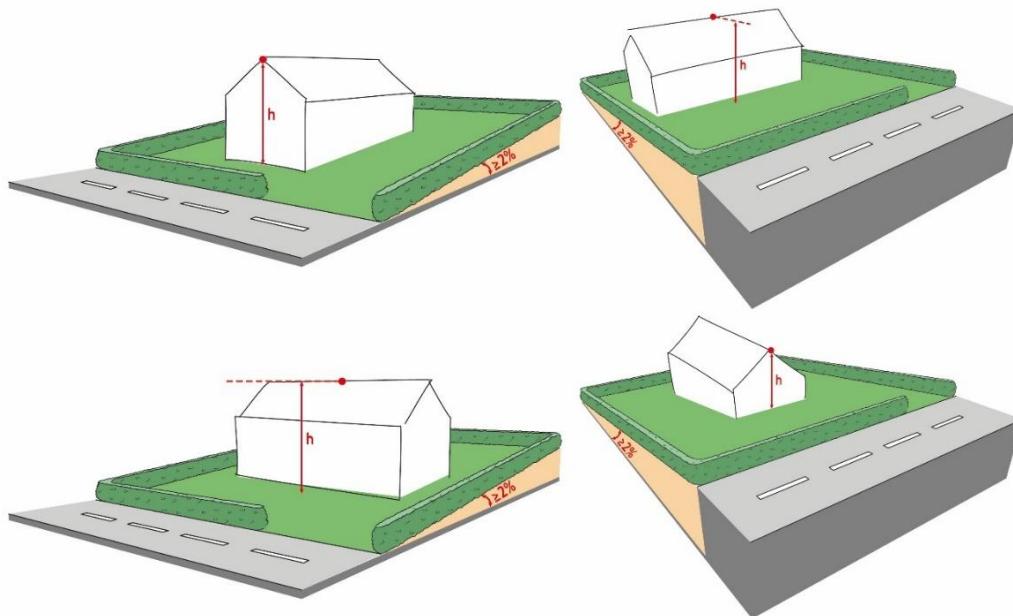
Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les secteurs Ae, Ap et Aph.

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.

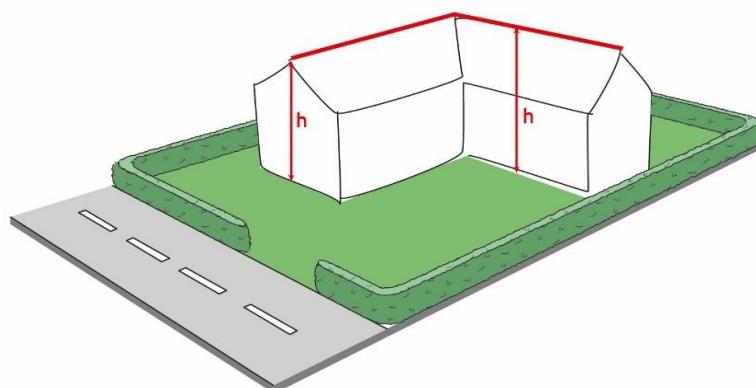
Lorsque le terrain est en pente ($>2\%$), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.



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



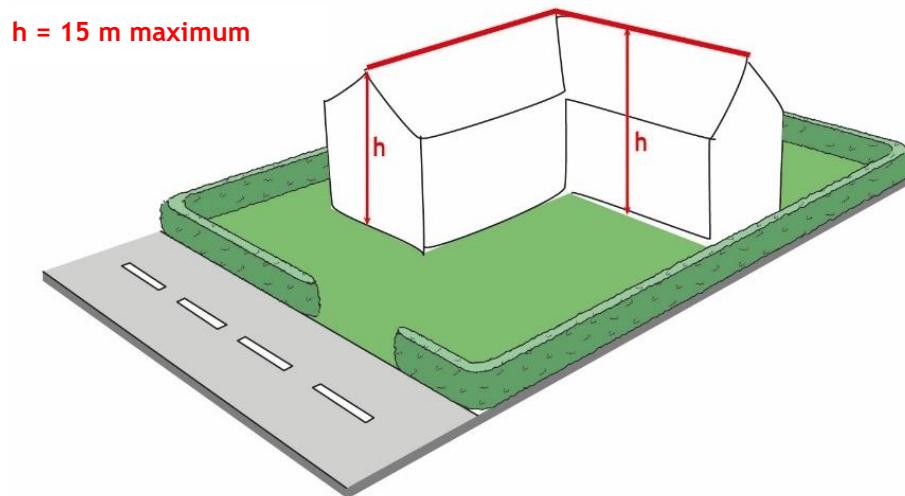
~~En rouge barré~~ : suppression

En vert : ajout

Zone A

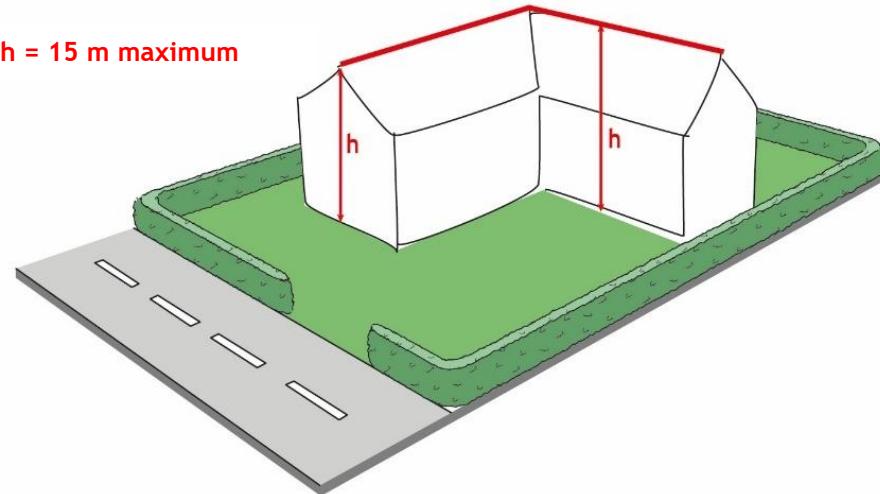
3.2.3 - Construction agricole et sylvicole

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres.



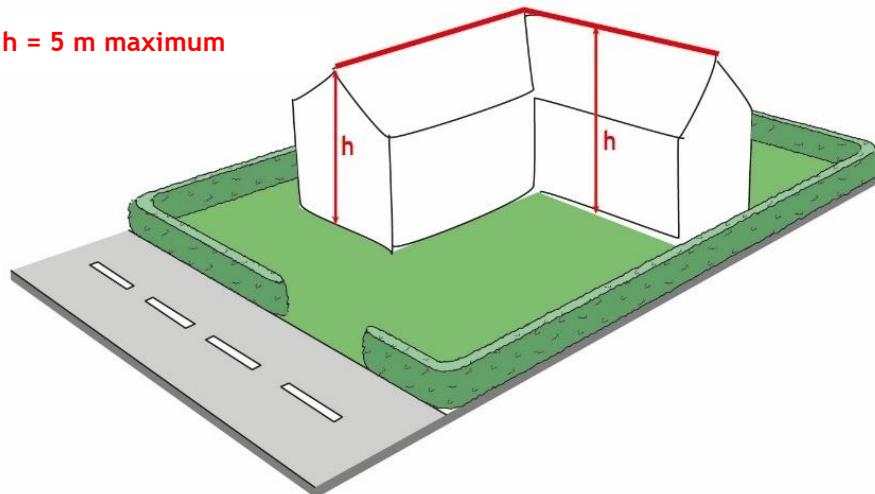
3.2.4 - Construction à usage d'activité industrielle, artisanale et commerciale

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres.



3.2.5 - Construction en secteur Ach

La hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres.



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

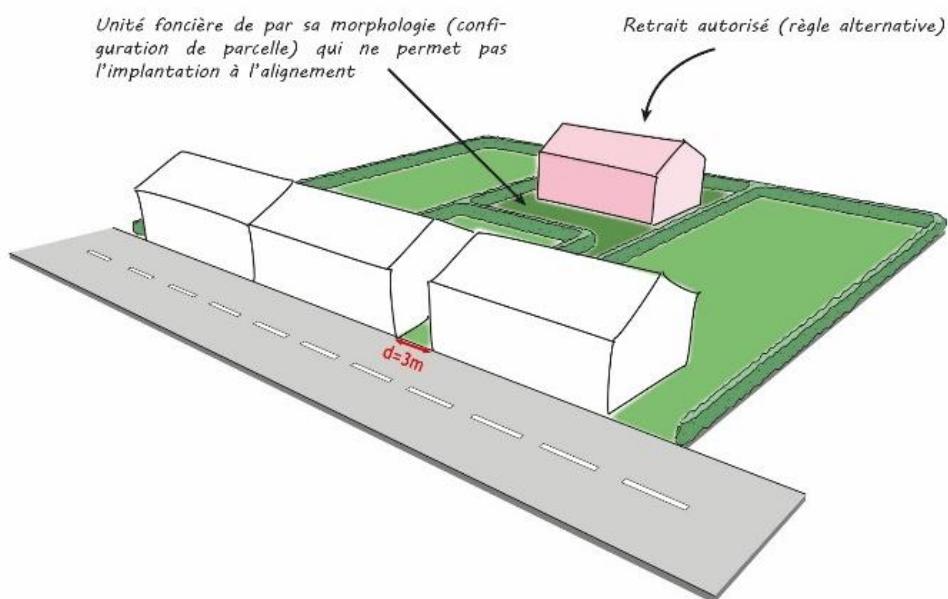
Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

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

3.3.2 - Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- 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 agraver la non-conformité.

En rouge barré : suppression
En vert : ajout

Zone A

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

Définition

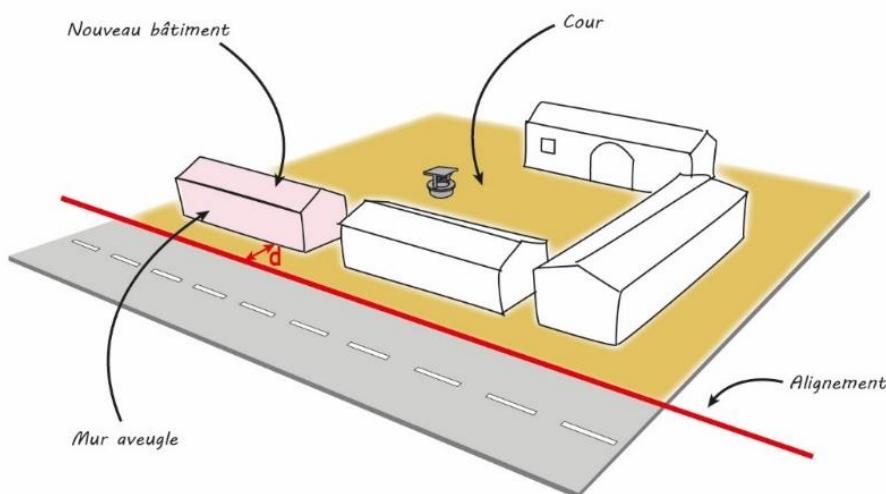
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

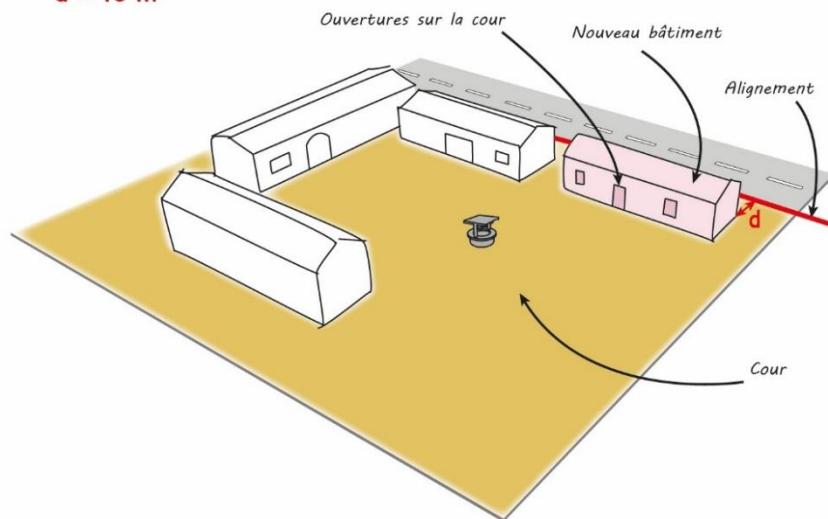
Les constructions agricoles de stockage (matériel, production etc.) doivent observer un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.

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

$d \neq 15 \text{ m}$



$d \neq 15 \text{ m}$



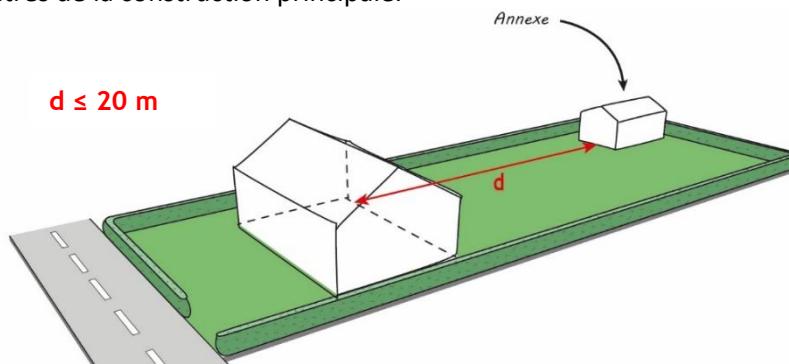
Toutes les constructions et occupations du sol non soumises aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, autres que celles liées et/ou nécessaires à l'activité autoroutière, doivent être compatibles avec leur environnement et ne générant pas d'incidences ou de risques pour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

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 réglementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

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

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

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

Constructions annexes 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.

Constructions à usage agricole ou d'activités

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

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.

4.1.4 - Toitures

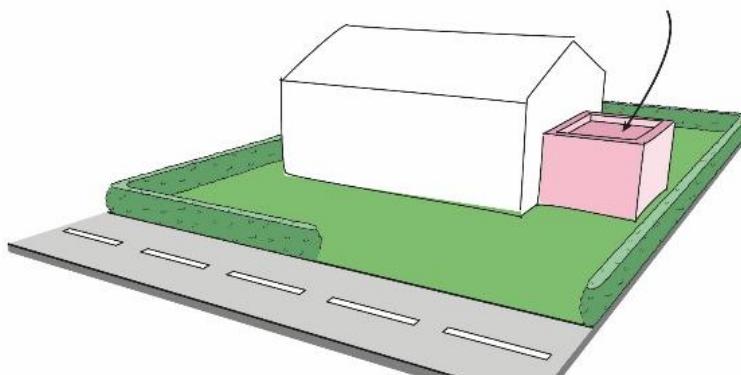
Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Pente et pans

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

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

Extension avec acrotère

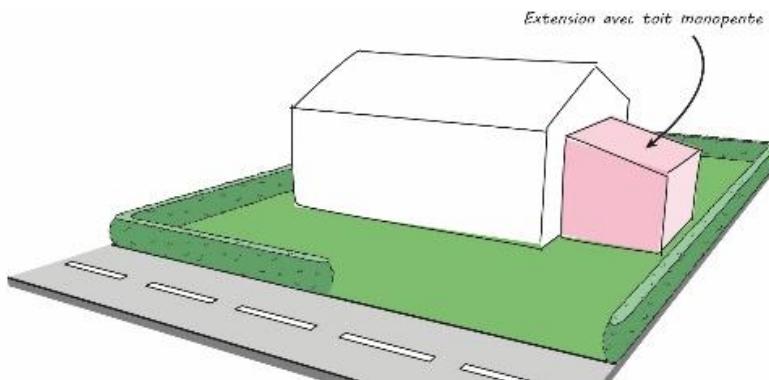


En rouge barré : suppression
En vert : ajout

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), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

En rouge barré : suppression
En vert : ajout

Zone A

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.



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

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

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

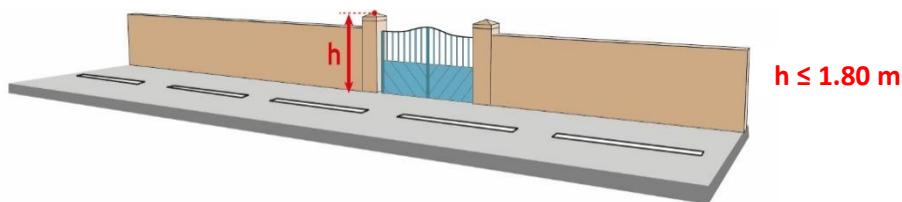
La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol.

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

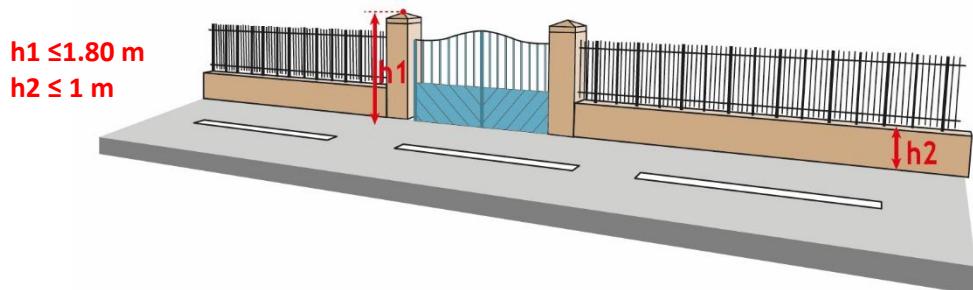
Les clôtures sur rue

Seuls sont autorisés :

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



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



- 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 m².

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 m² d'emprise au sol.

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

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

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

Article 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.