

## PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

09 septembre 2019 – Ferrières-en-Gâtinais

### Groupe de travail sur le règlement zonage : règles de volumétrie »

#### Ordre du jour :

Groupe de travail sur les règles de volumétrie.

Mme Lefèvre introduit la réunion en expliquant le déroulé des prochaines réunions sur le règlement :

- 09/09 : règles volumétrie
- 16/09 : règles sur les qualités architecturales
- 23/11 : OAP thématiques

La réunion se présentera en 2 temps :

- Explication des règles de volumétries
- Travail sur plan

Pour rappel, depuis la loi ALUR, il n'y a aucune obligation de réglementer. ECMO propose des règles car elles permettent de réguler la densité sur les différents secteurs tel que les élus l'ont souhaité.

#### EMPRISE AU SOL

- Secteurs d'équipements collectifs et de services publics : aucune emprise au sol
- Hypercentre : l'objectif est de poursuivre la densification à hauteur de 70%. Si les élus valident, il sera nécessaire de créer une zone spécifique : zone UA
- Faubourgs et extensions (zone peu dense (UB) et zone AU : 60%
- Zone UI : les enjeux sont divers, les activités doivent conserver de l'espace pour la gestion des eaux pluviales et elles doivent également optimiser le foncier : 70%
- Zone Nj : limitation des emprises des annexes aux constructions principales.
- Habitations en zone A et N : limitation des emprises des annexes et extensions des constructions principales.
- As : le secteur sera supprimé et reclassé en A si les élus souhaitent que le règlement puisse permettre les constructions sylvicoles en zone A.
- Ach/Nch : pour les abris des animaux dit de « loisirs » donc hors exploitations agricoles. A partir d'octobre le plan de zonage comportera des secteurs spécifiques avec indice. Une emprise personnalisée sera alors prévue.
- STECAL : l'objectif est de conditionner l'extension des constructions des STECAL.

Pour rappel, la loi ALUR a été corrigée 6 mois plus tard car dans sa version initiale elle interdisait toute nouvelle construction en zone A et N. Ainsi les STECAL sont les outils qui permettent la construction mais limitée.

Autres STECAL du zonage :

- Ngo - Golf
- Nd - Dépôt de matériaux
- Nt - Secteurs liés au tourisme et loisirs

Les élus devront échanger avec les porteurs de projet pour connaître les projets afin de pouvoir les justifier auprès du Préfet.

#### HAUTEUR

La hauteur au sein du règlement est entendue en hauteur maximale

Des règles dérogatoires sont prévues pour les extensions des constructions existantes ainsi que pour les constructions dans les arbres notamment dans les secteurs Nt.

Aucune règle n'est prévue pour les équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

Propositions des hauteurs :

- Hauteurs supérieures dans les villes centres (UA) : 10 m pour les toitures à pans et 7.5m pour les toitures plates.
- Villages et extensions lotissement (UB et AU) : 8.5m pour les toitures à pans et 7.5m pour les toitures plates.
- Zone UI : 20m pour les zones structurantes et 15 m pour les zones U1a et U1c.

Pour les annexes : proposition de la même hauteur que pour les constructions principales.  
Les élus devront valider ou non les toitures plates lors de la réunion du 16/09.

## IMPLANTATIONS

Il n'y a aucune règle de prévue pour les constructions d'intérêt collectif et de services publics.  
Des dérogations sont prévues pour les extensions des constructions existantes.

Pour les annexes de moins de 12m<sup>2</sup>, il n'y a aucune règle, l'objectif est de se focaliser sur les gros volumes.

### **Implantation par rapport aux emprises publiques :**

- 5m pour les zones UB et AU : à valider si c'est une implantation minimale ou maximale
- 7 m pour zone UI
- A et N : recul de 15 mètres minimal ou aucune règle. A valider par les élus.

### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Zone UA : limitation sur au moins une limite pour conserver un tissu assez dense et 3m minimum sur les autres limites.
- Zone UB et AU : 3 m
- Zone UI : 5 m mais si la construction borde une zone d'habitat, l'implantation devra être à 10 m
- Zone A : même règles qu'en zone UI

### **Implantation des constructions sur une même parcelle :**

- Zone A et N – imposer un regroupement architectural pour les constructions agricoles et pour les habitations. La distance maximale d'implantation des annexes prévue est de 30m. Cette distance est issue de l'expérience d'ECMO lors des passages devant la CDPENAF.