

Département du Loiret

**Communauté de communes des quatre Vallées**

**Plan Local d'Urbanisme de Ferrières-en-Gâtinais**

**MODIFICATION DU PLU  
« Plaine du Mardeleux »**

**Pièce 2.2**

<b>VERSIONS</b>	<b>DATE</b>
Modification approuvée par le conseil communautaire	11 Février 2021
Révision simplifiée approuvée par le conseil communautaire	24 Mai 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE FERRIERES EN GATINAIS

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1            Champ d'application territorial du plan
- Article 2            Portée respective du règlement à l'égard des autres législations
- Article 3            Division du territoire en zones - Terrains classés comme Espaces Boisés à  
Conserver - Emplacements réservés
- Article 4            Réglementation spécifique aux voies de communication
- Article 5            Adaptations mineures
- Article 6            Reconstruction après sinistre

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FERRIERES EN GATINAIS.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS**

**2.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R. 111-1 à R. 111-24 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code :

### **\* Article R. 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **\* Article R. 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **\* Article R. 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **\* Article R. 111-21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2.2.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable du même territoire.

### **2.3. Servitudes d'utilité publique**

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexé au dossier de PLU.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOISES A CONSERVER - EMLACEMENTS RESERVES**

### 3.1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en

- × Zones urbaines,
- × Zones à urbaniser,
- × Zones agricoles,
- × Zones naturelles,

délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone UAz	
Zone UB	UBz
Zone UC	
Zone UD	
Zone UI	

Les zones A Urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone AU	AUz
Zone AUI	AUIm

La zone Agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV : zone A. Elle comprend un secteur Az.

La zone Naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V :

ZONE	SECTEURS
Zone N	Nz, Na, Naz et Ng

3.2. Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

**3.2.1.** Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

**3.2.2.** Les emplacements réservés sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, etc.) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-11 du Code de l'Urbanisme. La liste des emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de PLU.

3.3 Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à l'article R.421-28 c) du Code de l'Urbanisme pour les zones UAz, UBz, Nz, Naz et Az comprises dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

## **ARTICLE 4 - REGLEMENTATION SPECIFIQUE AUX VOIES DE COMMUNICATION**

Aux abords des RD 32, 96 et 115 pour parties, à l'intérieur des zones de bruit figurées en pièce annexe, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifiés à l'article L.571-10 du code de l'environnement.

## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Les articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

L'article L.111-3 du code de l'urbanisme dispose « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié [...] ».

*Le PLU n'a pas fixée d'autres règles que celles édictées à cet article.*

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE FERRIERES EN GATINAIS

**UAz**

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAz

#### Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain ancien de FERRIERES EN GATINAIS. Elle est entièrement comprise dans le périmètre de la ZPPAUP.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UAz1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris les activités d'élevage.
- 1.2 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- 1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).
- 1.8 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.9 - Les déchetteries publiques et privées.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - Les gardiennages d'animaux.
- 1.12 - Les dépôts de véhicules.
- 1.13 - Les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des lieux.
- 1.14 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UAz2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### **ARTICLE UAz2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 2.2 - L'extension ou la modification des occupations du sol de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- 2.3 - Les constructions et installations à usage d'artisanat ainsi qu'à usage industriel et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

**2.4** - Les entrepôts et leurs extensions à condition qu'ils soient liés à une activité économique existante et que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

**2.5** - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

**2.6** - Les élevages domestiques de toute nature sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou soumis à déclaration ou à autorisation.

**2.7** - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

**2.8** - Le stockage divers lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises, à condition d'être non visible du domaine public.



## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UAz3 - ACCES**

**3.1** - 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 par 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.

**3.2** - 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.

**3.3** - Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

### **ARTICLE UAz4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 - Assainissement**

##### *Eaux Usées*

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 sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

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.

### *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

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

## **ARTICLE UAz5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est fixée.

## **ARTICLE UAz6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP :

### **6.1 Dispositions générales**

Les dispositions de l'article UAz.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés (pour lesquels l'article 7 s'applique).

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

### **6.2 Règles d'implantation**

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti devra dans certains cas être complétée par des murs pleins. Lorsque cette continuité est réalisée, une implantation en retrait peut être admise.

6.2.2 - Toutefois, 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 pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

## **ARTICLE UAz7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP :

**7.1** - Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions ou partie des constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

**7.2** - Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions de moins de 3 mètres de hauteur prise à l'échappée du toit et de moins de 6 mètres de hauteur prise au faîtage peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives.

**7.3** - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

**7.4** - 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.

## **ARTICLE UAz8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**8.2** - Nonobstant l'application de l'article 8.1, la distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 mètres minimum.

## ARTICLE UAz9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée.

## ARTICLE UAz10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La réglementation applicable est celle de la ZPPAUP.

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.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## ARTICLE UAz11 - ASPECTS EXTERIEURS

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP :

### 11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

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.

### 11.2 Façades

#### 11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### 11.2.2 Construction principale

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci

Les murs des constructions et des clôtures doivent s'inspirer des teintes traditionnelles locales. Le blanc pur et les couleurs criardes étant exclus.

#### 11.2.3 Annexes accolées

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les matériaux translucides sont admis pour les vérandas et les extensions vitrées.

#### 11.2.4 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois, pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois etc...

Les matériaux translucides sont admis pour les abris de piscine.

### 11.3 Toitures

Les toitures en tôle ondulée sont interdites

#### 11.3.1 Constructions principales à usage d'habitation

Les toitures des habitations et particulièrement pour tous les bâtiments sur rue seront la tuile plate avec un minimum de 55 éléments au m<sup>2</sup>.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 40 et 45°.

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente.

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

#### 11.3.2 Constructions annexes à la construction principale à usage d'habitation.

##### *Annexes à deux pans accolées à la construction principale*

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 pans.

##### *Appentis accolés à la construction principale*

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

##### *Vérandas, extensions vitrées et abris de piscines*

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

##### *Annexes indépendantes*

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter 1 ou 2 pans avec une pente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 35°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale. Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> ni pour les ouvrages enterrés.

### 11.3.3 Constructions à usage d'activités (construction principale et annexes)

Les toitures des bâtiments à usage d'activité, de commerce et les bâtiments publics doivent avoir une inclinaison minimale de 40°.

### **11.4 Ouvertures**

Elles doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

#### Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle.

Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.

### **11.5 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.

### **11.6. Clôtures**

11.6.1 - Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

11.6.2 - Les clôtures constituées de panneaux en plaques et de poteaux préfabriqués sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au dessus du niveau du sol naturel.

11.6.3 - Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein.
- En fonction de la situation, des murets bas (hauteur de 0,80 minimum) surmontés de grilles très simples ou de barrières en bois.

11.6.4 - La hauteur des clôtures sur rue ne peut être inférieure à 1.80 mètres.

### **11.7 Dispositions diverses**

11.7.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.7.2 - L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière.

11.7.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture.

**11.8** - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain.

## **ARTICLE UAz12 - STATIONNEMENT**

### **12.1. Prescriptions générales**

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

### **12.2 Règles applicables à chaque type de construction**

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

## **ARTICLE UAz13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**


Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP :

**13.1** - Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

**13.2** - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés.

ZONE UAz

Envoyé en préfecture le 04/03/2021  
Reçu en préfecture le 04/03/2021  
Affiché le   
ID : 045-244500419-20210211-20210208A-DE

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UAz14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE FERRIERES EN GATINAIS

**UB**

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins récent.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend un secteur UBz compris dans le périmètre de la ZPPAUP.

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole y compris les activités d'élevage.
- 1.2 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- 1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).
- 1.8 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.9 - Les déchetteries publiques et privées.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - Les gardiennages d'animaux
- 1.12 - Les dépôts de véhicules
- 1.13 - En secteur UBz, les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des lieux.
- 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 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 2.2 - L'extension ou la modification des occupations du sol de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- 2.3 - Les entrepôts et leurs extensions à condition qu'ils soient liés à une activité économique existante et que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

**2.4** - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur d'une superficie maximale ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.

**2.5** - Les élevages domestiques de toute nature sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou soumis à déclaration ou à autorisation.

**2.6** - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

**2.7** - Le stockage divers lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises à condition d'être non visible du domaine public.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UB3 - ACCES**

**3.1** - 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 par 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.

**3.2** - 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.

**3.3** - Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

### **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 - Assainissement**

##### *Eaux Usées*

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 sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

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.

### *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

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

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 1000 m<sup>2</sup> par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UB, hormis en zone A.

**5.2** - Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une habitation existante.

## **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur UBz :

### **6.1 Dispositions générales**

Les dispositions de l'article UB.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés (pour lesquels l'article 7 s'applique).

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

## **6.2 Règles d'implantation**

6.2.1 - Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres. Les garages pourront être implantés à l'alignement.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

### **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur UBz :

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour toutes les autres constructions, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

7.4 - 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.

### **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2 - Nonobstant l'application de l'article 8.1, la distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 mètres minimum.

## ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur UBz :

**10.1** - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère.

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.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres. La hauteur maximale des constructions couvertes en terrasse est fixée à 4 mètres.

**10.2** - 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.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## ARTICLE UB11 - ASPECTS EXTERIEURS

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur UBz :

### 11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

### 11.2 Façades

#### 11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### 11.2.2 - Construction principale

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les murs des constructions et des clôtures doivent être de tonalité neutre rappelant les couleurs minérales : ocre, beige etc... Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

### 11.2.3 - Annexes accolées

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les matériaux translucides sont admis pour les vérandas et les extensions vitrées.

### 11.2.4 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois, pour les annexes situées au fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois etc... Les matériaux translucides sont admis pour les abris de piscines.

## **11.3 Toitures**

### 11.3.1 Construction à usage d'habitation

Les matériaux de couverture utilisés seront en tuile plate avec un minimum de 20 éléments au m<sup>2</sup>.

Sont interdits :

- les revêtements ondulés ou non, en matière plastique.
- La tôle ondulée.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente.

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

### 11.3.2 Constructions annexes à la construction principale à usage d'habitation

#### *Annexes à deux pans accolées à la construction principale*

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans.

#### *Appentis accolés à la construction principale*

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

#### *Vérandas, extensions vitrées et abris de piscines*

Des matériaux de toiture différents peuvent être admis pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.



### *Annexes indépendantes*

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter un ou deux pans avec une pente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> ni pour les ouvrages enterrés.

#### 11.3.3 Constructions à usage d'activités (construction principale et annexes).

Les toitures des bâtiments à usage d'activité, de commerce et des bâtiments publics doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures à faible pente sont également autorisées, à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

### **11.4 Ouvertures en toiture**

Les « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.

### **11.5. Clôtures**

11.5.1 - Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

11.5.2 - Les clôtures constituées de panneaux en plaques et de poteaux préfabriqués sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du sol naturel.

11.5.3 - Pour les clôtures sur rues, seuls sont autorisés :

- Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton.
- Le mur plein, doublé ou non d'une haie.
- Le grillage sur piquets métalliques, doublé d'une haie.

11.5.4 - La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,80 mètres maximum.

### **11.6 Dispositions diverses**

11.6.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.6.2 - L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière.

11.6.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture ou une haie végétative.

11.7 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain.

- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

## ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

### 12.1 Prescriptions générales

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

### 12.2 Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher hors œuvre nette et pour les constructions à usage de bureaux 60% de la surface totale hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places minimum.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

## ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur UBz :

**13.1** - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

**13.2** - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,4.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE FERRIERES EN GATINAIS

UC

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

##### Caractère de la zone

Cette zone correspond au lotissement « Les hameaux de Saint-Séverin ».

Les règles d'urbanisme du lotissement ont été conservées au-delà des dix années à la majorité des co-lotis, au titre de l'article R.315-2-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UC 2 et autres que :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les commerces de première nécessité.
- Les équipements d'intérêt général de faible emprise.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions admises.

### **ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'extension ou la modification des occupations du sol, de quelque nature que ce soit, autres qu'agricoles, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1** - 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 par 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.

**3.2** - 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.

### **ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

## **4.2 - Assainissement**

### *Eaux Usées*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

### *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

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

## **ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 2 mètres.

## **ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de la verticale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 mètres, soit R + 1, du point le plus haut du sol actuel à l'aplomb de la façade considérée.

La hauteur totale de la construction principale ne pourra excéder 10 mètres du faîtage du toit au point le plus haut du sol actuel à l'aplomb de la façade considérée.

## **ARTICLE UC11 - ASPECTS EXTERIEURS**

**11.1.** -Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

### **11.2. Matériaux**

11.2.1. Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... Ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes.

11.2.2. Les enduits de ravalement doivent être de teinte naturelle ou proches des couleurs minérales : ocre, beige, etc...

Le blanc pur, le blanc cassé et les couleurs criardes sont exclus.

### **11.3. Toitures**

La pente sera comprise entre 35° et 45°. Les matériaux seront de ton rouge ou brun rouge ou ardoise. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les constructions de petite dimension et les vérandas à condition que celles-ci ne dénaturent pas le volume général des constructions auxquelles elles sont adossées ou lorsque les dispositions architecturales sont compatibles avec l'environnement.

**11.4.** Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

### **11.5. Clôtures**

Les clôtures seront obligatoirement constituées par des haies vives à feuillage persistant, d'une hauteur maximale de deux mètres, formant un écran continu (laurier cerise, aucubas, fusains, thuyas).

Elles pourront être doublées par un grillage métallique galvanisé simple torsion maille cinq sur cinq, tendu sur poteaux en béton et d'une hauteur maximale de 1,10 mètres.

En façade sur voies, les haies seront obligatoirement implantées sur un axe situé à trente centimètres en retrait de la limite de propriété et les grillages éventuels sur un axe situé à soixante centimètres en retrait de cette limite.

### **ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum 2 places par parcelle.

### **ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les marges d'isolement et de reculement devront être aménagées en jardin gazonné ou planté d'arbustes et arbres. La plantation ou le maintien d'arbres à hautes tiges à raison d'un minimum d'un arbre par 200 m<sup>2</sup> de la parcelle doivent être assurés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S).

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE FERRIERES EN GATINAIS

**UD**

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

##### Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs de hameaux à dominante d'habitat.



## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole, y compris les activités d'élevage.
- 1.2 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- 1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).
- 1.8 - Les décharges, les entrepôts, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.9 - Les déchetteries publiques et privées.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - Les gardiennages d'animaux
- 1.12 - Les dépôts de véhicules.
- 1.13 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### **ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 2.2 - L'extension ou la modification des occupations du sol de quelque destination que ce soit, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- 2.3 - Les constructions et installations à usage d'artisanat ainsi qu'à usage industriel et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.
- 2.4 - Les constructions et installations à usage commercial et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

**2.5** - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

Les plans d'eau d'agrément sont également admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

**2.6** - Les élevages domestiques de toute nature sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou à déclaration ou à autorisation.

**2.7** - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

**2.8** - Le stockage divers lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises à condition d'être non visible du domaine public.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1** - 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 par 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.

**3.2** - 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.

**3.3** - Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

### **ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 - Assainissement**

##### *4.2.1 - Eaux usées*

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

##### *4.2.2 - Eaux pluviales*

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si

nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

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

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 1000 m<sup>2</sup> par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UD, hormis en zone A.

**5.2** - Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une habitation existante.

## **ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article UD.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés (pour lesquels l'article 7 s'applique).

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

### **6.2 - Règles d'implantation**

**6.2.1** - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

**6.2.2** - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

## ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions de moins de 8 mètres de hauteur totale peuvent être implantées en limite séparative.

7.2 - Pour toutes les autres constructions, qui ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

7.4 - 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.

## ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8.1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2 - Nonobstant l'application de l'article 8.1, la distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 mètres minimum.

## ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée.

## ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. 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.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

10.2 - 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.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.

- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## ARTICLE UD11 - ASPECTS EXTERIEURS

### 11.1 Façades

#### 11.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### 11.1.2 - Construction principale

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les murs des constructions et des clôtures doivent être de tonalité neutre rappelant les couleurs minérales : ocre, beige etc...à l'exclusion des teintes trop claires. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

#### 11.1.3 - Annexes accolées

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les matériaux translucides sont admis pour les vérandas et les extensions vitrées.

#### 11.1.4 - Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois, pour les annexes situées en fond de parcelles et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois etc... Les matériaux translucides sont admis pour les abris de piscines.

### 11.2 Toitures

#### 11.2.1 Constructions principales à usage d'habitation

Les matériaux de couverture utilisés seront en tuile ou en tout autre matériau d'aspect identique en respectant les tonalités dominantes de la commune.

Sont interdits :

- les revêtements ondulés ou non, en matière plastique.
- La tôle ondulée.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

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

### 11.2.2 Constructions annexes à la construction principale à usage d'habitation

#### *Annexes à deux pans accolées à la construction principale*

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans.

#### *Appentis accolés à la construction principale*

En cas d'appentis accolé au pignon de la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

#### *Vérandas, extensions vitrées et abris de piscines*

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

#### *Annexes indépendantes*

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter un ou deux pans avec une pente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> ni pour les ouvrages enterrés.

### 11.2.3. Constructions à usage d'activités (construction principale et annexes)

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerce et les bâtiments publics, ils doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures à faible pente sont également autorisées, à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

## 11.3 Clôtures

11.3.1 - Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

11.3.2 - Les clôtures constituées de panneaux en plaques et de poteaux préfabriqués sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

11.3.3 - Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein comportant un enduit de ton identique à celui de la construction principale.
- Le grillage sur piquets métalliques verts, ou d'aspects identiques, doublé d'une haie vive.

11.3.4 - La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,50 mètres maximum.

## **11.4 Dispositions diverses**

11.4.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.4.2 - L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière ou sur les souches de cheminée.

11.4.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture ou une haie végétative.

11.5 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

## **ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT**

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

## **ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,3.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE FERRIERES EN GATINAIS

**AU**

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

##### Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, à proximité de laquelle existent les réseaux. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

L'aménagement et l'équipement de cette zone doivent respecter les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comporte un secteur AUz compris dans le périmètre de la ZPPAUP.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris les activités d'élevage.

1.2 - Les parcs d'attraction ouverts au public.

1.3 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes.

1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

1.8 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.9 - Les déchetteries publiques et privées.

1.10 - L'ouverture de carrières.

1.11 - Les gardiennages d'animaux

1.12 - Les dépôts de véhicules

1.13 - En secteur AUz, les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des lieux.

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

### ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, les extensions, autres qu'agricoles, sous réserve :

- que leur aménagement respecte les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'il se fasse au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

De plus, les constructions et installations à usage d'artisanat, commercial, industriel et d'entrepôt et leurs extensions, sont admises à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

**2.3** - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

**2.4** - Les élevages domestiques de toute nature sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou soumis à déclaration ou à autorisation.

**2.5** - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

**2.6** - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises à condition d'être non visible du domaine public.

ZONE AU

Envoyé en préfecture le 04/03/2021

Reçu en préfecture le 04/03/2021

Affiché le



ID : 045-244500419-20210211-20210208A-DE

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur AUz, la réglementation applicable est celle de la section II de la Zone UB.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur AUz, la réglementation applicable est celle de la section III de la Zone UB.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE FERRIERES EN GATINAIS

UI

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

#### Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.

Les ouvrages publics ou d'intérêt général sont admis dans toute la zone.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**


### **ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris les activités d'élevage.
- 1.2 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- 1.7 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.8 - L'ouverture de carrières.
- 1.9 - 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 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1- Les aires de sport et de jeux à condition d'être directement liées aux établissements dont l'activité est autorisée dans la zone.
- 2.2- Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est 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- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.  
  
Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- 2.4- Les élevages domestiques de toute nature sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou soumis à déclaration ou à autorisation.
- 2.5- Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.
- 2.6- Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisé et à condition d'être non visible du domaine public.

ZONE UI

Envoyé en préfecture le 04/03/2021  
Reçu en préfecture le 04/03/2021  
Affiché le   
ID : 045-244500419-20210211-20210208A-DE

**2.7-** Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.) sous réserve qu'ils soient non visibles du domaine public.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1** - 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 par 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.

**3.2** - 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.

**3.3** - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés 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 manoeuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe d'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

### **ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un 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 les autorités compétentes.

#### **4.2 - Assainissement**

##### *4.2.1 - 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 sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.



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.

#### *4.2.2 - Eaux usées industrielles*

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

Le rejet des eaux résiduaires en forêt domaniale est interdit

#### *4.2.3 - Eaux pluviales*

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

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

## **ARTICLE UI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est fixée.

## **ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Dispositions générales**

Les dispositions de l'article UI.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction hormis

les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés (pour lesquels l'article 7 s'applique).

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

## 6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour des constructions de faible importance de hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

### ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitation.

7.2 - Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

### ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles

## **ARTICLE UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. 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.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 17 mètres.

## **ARTICLE UI11 - ASPECTS EXTERIEURS**

### **11.1 - Façades**

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme et contribuer au bon aspect général de la zone.

### **11.2 - Clôtures**

11.2.1 - Les clôtures sur rue seront constituées soit de haie vive, soit de grille, grillage, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale.

11.2.2 - Les clôtures sur rue édifiées à l'alignement ne doivent pas dépasser 2 mètres.

## **ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT**

### **12.1 - 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 des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

### **12.2 - Règles applicables à chaque type de construction**

Il sera prévu 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de bâtiments de bureaux et artisanaux ainsi qu' 1 place pour 2 emplois industriels.

## **ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

13.1 - Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines par des espaces plantés.

13.2 - Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

13.3 - Les espaces boisés non classés ne seront pas déboisés sur plus de 30% de leur superficie. Les plantations supprimées seront remplacées par des plantations équivalentes.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE FERRIERES EN GATINAIS

**AUI**

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

#### Caractère de la zone

La zone AUI est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques.

Elle comprend un secteur AUI<sub>m</sub> correspondant à la zone d'activités du Mardeleux, pour laquelle il a été dérogé à l'application de l'article L111-1-4.

L'aménagement et l'équipement de cette zone doivent respecter les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris les activités d'élevage.
- 1.2 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- 1.7 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.8 - L'ouverture de carrières.
- 1.9 - 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 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, les extensions, de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, sous réserve :
- que leur aménagement respecte les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'il se fasse au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 2.2 - Les aires de sport et de jeux à condition d'être directement liées aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.
- 2.3 - Les locaux à usage d'habitation destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale soit de 50 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur AUI<sub>m</sub>, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone et sans excéder pour les plateformes des constructions respectivement deux mètres de hauteur vis-à-vis du terrain naturel.

**2.5** - Les élevages domestiques de toute nature sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou soumis à déclaration ou à autorisation.

**2.6** - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

**2.7** - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises et à condition d'être non visible du domaine public.

**2.8** - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.) admis à condition d'être non visible du domaine public

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUI 3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1** - 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.

**3.2** - 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.

**3.3** - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

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

### **ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un 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 les autorités compétentes.

#### **4.2 - Assainissement**

##### *4.2.1 - 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 sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.



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.

#### 4.2.2 - Eaux usées industrielles

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles règles particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

#### 4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### 4.3 - Desserte électrique et télécommunication

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

## ARTICLE AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle n'est fixée.

## ARTICLE AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UI.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés (pour lesquels l'article 7 s'applique).

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

## 6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres s.

Dans le secteur AUI<sub>m</sub>, la marge de recul en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme est réduite à une distance de 60 mètres par rapport à l'axe de l'A19.

Les constructions doivent être implantées à 75 m minimum de l'axe de l'A19.

Les installations (parkings, espaces communs, espaces verts, ouvrage de gestion des eaux pluviales...) peuvent être implantés à 60 mètres minimum de l'axe de l'A19.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour des constructions de faible importance de hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

## ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitation.

7.2 - Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

## ARTICLE AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles

## **ARTICLES AUI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. 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.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 17 mètres.

Dans le secteur AUIm, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la plateforme aménagée. 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. La hauteur maximale ne doit pas excéder 25 mètres.

## **ARTICLES AUI 11 à 14**

La réglementation applicable est celle de la zone UI pour la section II art.11 à 14.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La réglementation applicable est celle de la zone UI pour la section III

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE FERRIERES EN GATINAIS

**A**

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont limitées à celles définies à l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un secteur Az compris dans le périmètre de la ZPPAUP.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2.

1.2 - En secteur Az, sont également interdites les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des lieux.

### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à conditions :

- Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
- Qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.

2.2 - L'activité d'hébergement et de services liée au tourisme rural (dont l'accueil des campeurs et des caravanes non soumis à autorisation conformément au Code de l'Urbanisme) à condition qu'elle soit exercée dans des constructions et installations existantes, ou leurs extensions.

2.3 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux sites naturels.

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, pour des équipements liés à la sécurité, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

2.5 - Les activités d'élevage et les élevages domestiques devront être implantés à au moins 100 mètres de la zone urbaine et à urbaniser.

2.6 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

2.7 - Le stockage divers lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises à condition qu'il soit non visible du domaine public.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1** - 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 par 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.

**3.2** - 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 6 mètres.

**3.3** - Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

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 et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

#### **4.2 - Assainissement**

##### ***4.2.1 - Eaux Usées***

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

#### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

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

### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 1000 m<sup>2</sup> par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone A.

**5.2** - Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'extension d'une habitation existante.

### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur Az :

#### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article A.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés (pour lesquels l'article 7 s'applique).

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

#### **6.2 - Règles d'implantation**

**6.2.1** - A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

## ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur Az :

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

7.2 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle,
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

## ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur Az :

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. 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.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres.

Pour les autres constructions, une hauteur maximale peut leur être imposée, si celles-ci sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les lanterneaux.



- 10.2** - 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.
  - Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **ARTICLE A11 - ASPECTS EXTERIEURS**

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur Az :

### **11.1 - Façades**

#### **11.1.1 Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

#### **11.1.2 Constructions principales à usage d'habitation**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les murs des constructions et des clôtures doivent être de tonalité neutre rappelant les couleurs minérales : ocre, beige etc...à l'exclusion des teintes trop claires.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### **11.1.3 Annexes accolées**

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et les extensions vitrées.

#### **11.1.4 Annexes indépendantes**

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois, pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois etc... Les matériaux translucides sont autorisés pour les abris de piscines.

#### **11.1.5 Constructions à usage agricoles**

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

## **11.2 -Toitures**

### 11.2.1 Constructions principales à usage d'habitation

Les matériaux de couverture utilisés seront en tuile ou en tout autre matériau d'aspect identique en respectant les tonalités dominantes de la commune.

Sont interdits :

- les revêtements ondulés ou non, en matière plastique.
- Le tôle ondulée.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

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

### 11.2.2 Constructions annexes à la construction principale à usage d'habitation

#### *Annexes à deux pans accolées à la construction principale*

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans.

#### *Appentis accolés à la construction principale*

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

### 11.2.3 Vérandas, extensions vitrées et abris de piscines

Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

### 11.2.4 Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter un ou deux pans avec une pente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> ni pour les ouvrages enterrés.

### 11.2.5 Constructions à usage agricoles

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

## 11.3 - Clôtures

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

**11.4** - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain.

#### **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur Az :

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE FERRIERES EN GATINAIS

N

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### Caractère 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 de ses 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.

Elle comporte quatre secteurs :

- Un secteur Na qui correspond au terrain de camping et au stade municipal et qui comprend un sous secteur Naz compris dans le périmètre de la ZPPAUP.
- Un secteur Nz compris dans le périmètre de la ZPPAUP.
- Un secteur Nc dans lequel l'exploitation des carrières est autorisée.
- Un secteur Ng qui correspond au site du Golf de Vaugouard.

Dans le reste de la zone, les possibilités de construction sont principalement limitées à l'activité sylvicole et aux loisirs.

Une très infime partie de cette zone naturelle est comprise dans le périmètre du PPRI du Loing aval en cours d'élaboration.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne présentent pas de dangers ou inconvénients notables soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vu esthétique, historique ou écologique et soit de leur caractère d'espace naturel :

#### **2.1 -**

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature.
- Les annexes aux constructions existantes à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci ; y compris les piscines pour les constructions à usage d'habitation.
- Le changement de destination en habitation à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris les activités d'élevage.
- Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
- Les constructions et installations à usage sylvicole et leurs extensions.
- L'activité d'hébergement et de services liée au tourisme rural à condition qu'elle soit exercée dans des constructions et installations existantes, ou leurs extensions (dont l'accueil des campeurs et des caravanes non soumis à autorisation conformément au Code de l'Urbanisme).
- Les abris de station de pompage pour l'irrigation.
- Les abris de jardin et les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.
- Les abris en bordure des plans d'eau à condition que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et qu'ils soient limités à une unité par propriétaire.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Le stockage divers lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises à condition d'être non visible du domaine public.
- Les constructions et installations d'intérêt général de faible emprise sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux sites naturels.
- Les plans d'eau d'agrément.

**2.2** - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

**2.3** - Les activités d'élevage, les élevages domestiques et les gardiennages d'animaux (notamment les centres équestres) sous réserve qu'ils soient implantés à au moins 100 mètres de la zone urbaine et à urbaniser.

**2.4** - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

**2.5** - En secteur Nz, les démolitions.

**2.6** - Dans le secteur Na, sont également admis :

- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes et au stationnement de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les équipements, installations, aire de jeux et de sport liés ou nécessaires au fonctionnement des zones de loisirs,
- Les constructions à usage d'hébergement touristique et de restauration liée aux activités touristiques ou de loisirs.

**2.7** - Dans le secteur Nc : les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières.

**2.8** - Dans le secteur Ng, seules sont admises les constructions et installations liées à l'activité du golf de Vaugouard et à l'hébergement hôtelier.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1** - 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 par 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.

**3.2** - 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.

### **ARTICLE N4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

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 et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1 - Eaux Usées**

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

#### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

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

### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 1000 m<sup>2</sup> pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement non collectif. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone N, hormis en zone A.

**5.2** - L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection des constructions existantes.

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur Nz et sous-secteur Naz :

#### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article N.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés (pour lesquels l'article 7 s'applique).

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

#### **6.2 - Règles d'implantation**

**6.2.1** - A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement.



6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

## ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur Nz et sous-secteur Naz :

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments d'élevage doivent être implantés à au moins 5 mètres des limites séparatives.

7.2 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle,
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

## ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Na, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0.1%.

Dans le secteur Ng, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 2%.

## ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur Nz et sous-secteur Naz :

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. 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.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 14 mètres, une hauteur maximale plus faible pouvant toutefois leur être imposée si une hauteur trop importante est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

**10.2** - 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.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

**10.3** - Dans le secteur Na : la hauteur totale des habitations légères de loisirs ne doit pas dépasser 4,50 mètres.

## ARTICLE N11 - ASPECTS EXTERIEURS

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur Nz et sous-secteur Naz:

### 11.1 - Façades

#### 11.1.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

#### 11.1.2 Constructions principales à usage d'habitation

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les murs des constructions et des clôtures doivent être de tonalité neutre rappelant les couleurs minérales : ocre, beige etc...à l'exclusion des teintes trop claires.

Le blanc pur et les couleurs criardes étant exclus.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### 11.1.3 Annexes accolées

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.  
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et les extensions vitrées.

#### 11.1.4 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois, pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois etc... Les matériaux translucides sont autorisés pour les abris de piscines.

#### 11.1.5 Constructions à usage agricoles

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

## 11.2 -Toitures

### 11.2.1 Constructions principales à usage d'habitation

Les matériaux de couverture utilisés seront en tuile ou en tout autre matériau d'aspect identique en respectant les tonalités dominantes de la commune.

Sont interdits :

- les revêtements ondulés ou non, en matière plastique.
- La tôle ondulée.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

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

### 11.2.2 Constructions annexes à la construction principale à usage d'habitation

#### *Annexes à deux pans accolées à la construction principale*

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans.

#### *Appentis accolés à la construction principale*

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

### 11.2.3 Vérandas, extensions vitrées et abris de piscines

Des matériaux différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

### 11.2.4 Annexes indépendantes

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

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

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> ni pour les ouvrages enterrés.

### 11.2.5 Constructions à usage agricoles

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

### **11.3 - Clôtures**

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

11.4 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain.

### **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sous réserve du respect des dispositions de la ZPPAUP en secteur Nz et sous-secteur Naz:

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## LEXIQUE

***Extension*** : l'extension envisagée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.