

DEPARTEMENT DU LOIRET

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1

Objet	Date
Enquête publique	22/04/2025 au 22/05/2025

DEPARTEMENT DU LOIRET

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1 DU PLUiH

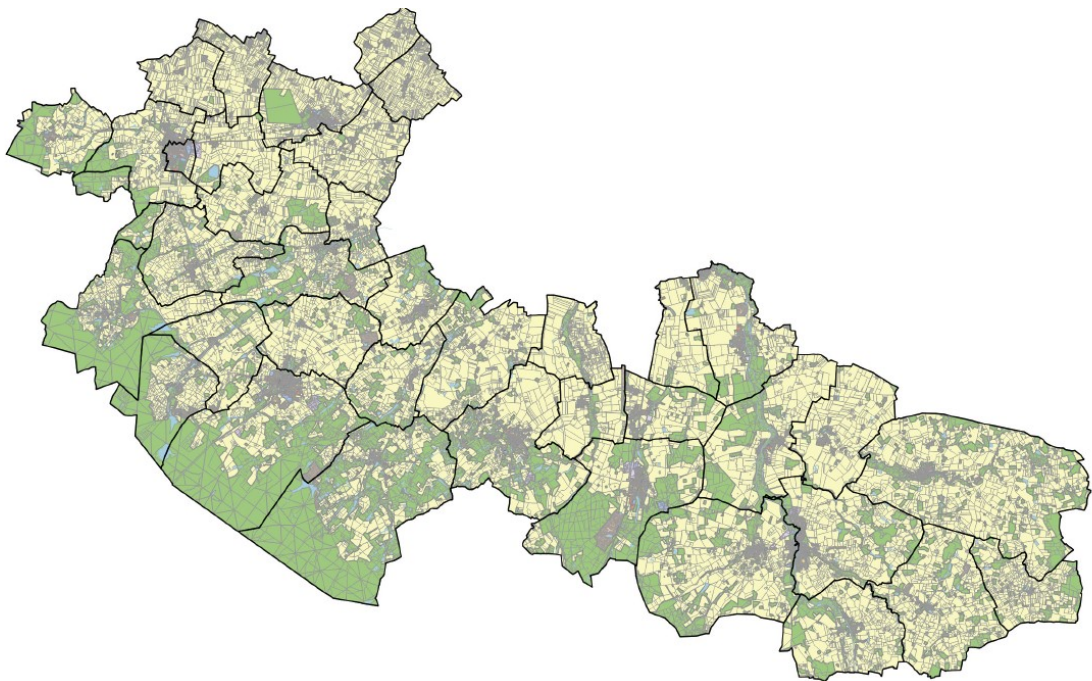
1 – NOTE EXPLICATIVE

Objet	Date
Enquête publique	22/04/2025 au 22/05/2025

COMMUNAUTE DES COMMUNES CANAUX ET FORETS EN GATINAIS

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

NOTICE EXPLICATIVE



I. INTRODUCTION	3
1. Objet de la modification	3
2. Procédure.....	3
II. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES.....	4
1. Localisation	4
2. Géopolitique	5
3. Démographie	5
4. Contexte réglementaire.....	5
5. Contexte naturel et écologique.....	5
III. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION	10
1. Modifications du plan de zonage	10
2. Tableau de synthèse des surfaces avant/après modification	15
3. Modifications du règlement littéral	21
4. Modifications des Orientations d’Aménagement et de Pprogrammation (OAP).....	28
5. Modifications des annexes	31
IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT	32
1. Incidences du projet sur le site Natura 2000.....	32
2. Incidences du projet sur l’activité agricole	32

I. INTRODUCTION

1. Objet de la modification

Le projet de modification engagée par la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais porte sur différents volets du PLUiH :

- Zonage :
 - o La correction d'erreurs matérielles (Zone Uj en limite de bâtiment, erreur dans la de prise en compte de la requête de la SAS Gauvin à Montbouy à l'issue de l'enquête publique du PLUiH, manque d'un indice pour un secteur touristique à Ladon).
 - o L'inscription de bâtiments de nature agricole pour le changement de destination.
 - o Modification de l'emplacement réservé rue de Verdun à Lorris
 - o Inscription d'un linéaire commercial à préserver à Montereau
- La modification du règlement littéral
- La modification des OAP pour Ste Geneviève des Bois et Nesploy
- La mise à jour des annexes du PLUiH :
 - o Tableau de la taxe d'aménagement applicable dans les communes
 - o Liste des Servitudes d'Utilité Publique : classement du carrefour de la Résistance en tant que Monument Historique.

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais est complété par la présente notice explicative

L'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de réduire un espace boisé classé une zone agricole ou nature même ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de grâce risques de nuisance, En conséquence, ces modifications entrent dans le champ de la modification dite de « droit commun »

2. Procédure

Le projet de modification du PLUiH a été engagé par arrêté du Président de la Communauté de Communes en date du 16 octobre 2024.

Les différentes étapes de la procédure sont ensuite les suivantes :

- => Examen au cas par cas ad hoc – demande d'avis conforme à la MRAe sur la nécessité de réaliser, ou non, une évaluation environnementale
- => Consultation pour avis de la CDPENAF
- => Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- => Enquête publique, pendant un mois, selon les dispositions du Code de l'Environnement
- => Approbation de la modification de droit commun, en tenant compte éventuellement des avis des PPA et des remarques formulées lors de l'enquête publique.

II. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

1. Localisation

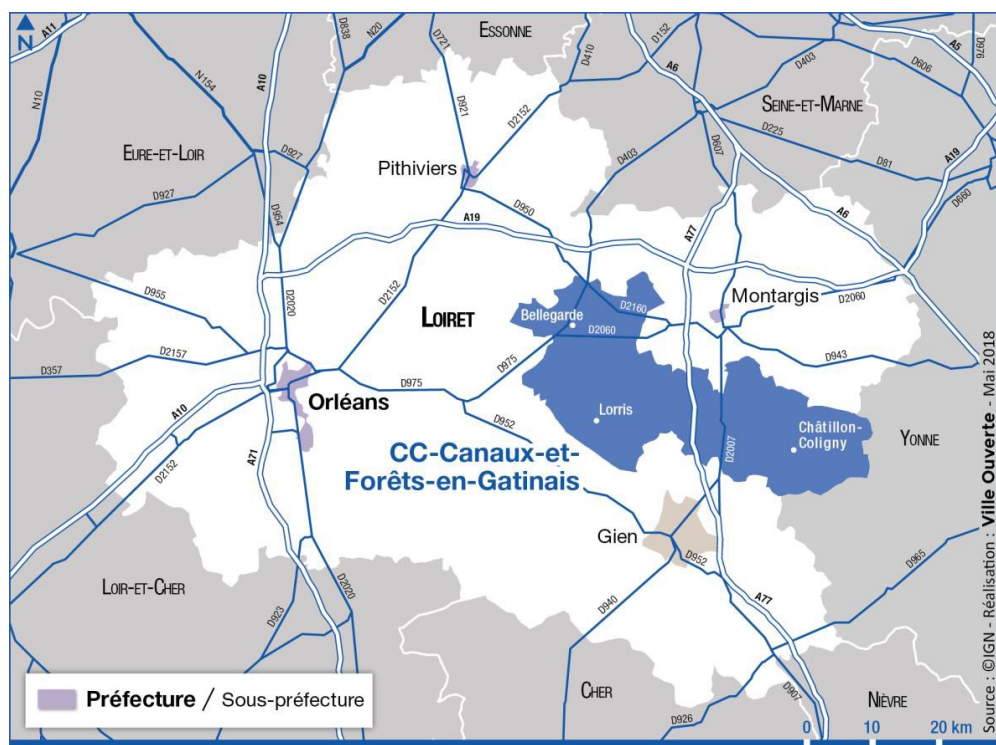
La communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, composée de 38 communes, est née en janvier 2017 de la fusion de trois communautés de communes sur les secteurs de Lorris, Bellegarde et Châtillon-Coligny, dans le Loiret. Il s'agit d'une structure à dominante rurale : 29 communes comptent moins de mille habitants.

Le territoire intercommunal est traversé par :

- La RD 2060 qui parcourt le Loiret d'Ouest en Est ;
- La RD 2007 qui rejoint Paris par l'autoroute A77, avec une sortie sur la commune de Varennes-Changy ;
- La voie ferrée Paris – Nevers, avec une gare à Nogent-sur-Vernisson

Le territoire est majoritairement rural et occupé principalement par des terres agricoles et des espaces naturels comme la forêt d'Orléans.

Les communes membres sont les suivantes : Bellegarde, Chapelon, Presnoy, Moulon, Fréville-du-Gâtinais, Mézières-en-Gâtinais, Cortrat, Ouzouer-des-Champs, Saint-Hilaire-sur-Puiseaux, Ouzouer-sous-Bellegarde, Pressigny-les-Pins, Thimory, Nesploy, La Cour-Marigny, Ladon, Le Charme, Coudroy, Villemoutiers, Vieilles-Maisons-sur-Joudry, Quiers-sur-Bézonde, Noyers, Beauchamps-sur-Huillard, Chailly-en-Gâtinais, La Chapelle-sur-Aveyron, Auville-en-Gâtinais, Dammarie-sur-Loing, Montcresson, Oussoy-en-Gâtinais, Châtillon-Coligny, Montbouy, Aillant-sur-Milleron, Varennes-Changy, Nogent-sur-Vernisson, Châtenoy, Sainte-Geneviève-des-Bois, Lorris (siège), Montereau, Saint-Maurice-sur-Aveyron.



2. Géopolitique

Le territoire fait partie de l'aire d'influence de Montargis et bénéficie de son rayonnement économique, administratif, démographique et culturel. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois-en-Gâtinais organise la cohérence du territoire à cette échelle. Il a été approuvé le 1^{er} juin 2017 et mis en révision en 2020 (arrêt du projet le 16 mars 2023).

3. Démographie

La Communauté de Communes comptait au dernier recensement une population de 27 334 habitants (*recensement de 2020 – population municipale*) dont l'évolution a été marquée entre 2014 et 2020 avec une diminution de - 3% (soit un taux de croissance annuel moyen de - 0,49%/an). Cette chute de la population s'explique pour moitié par le déficit du solde naturel (- 0.4%/an) et par les flux migratoire (-0.25%/an).

	2014	2020
Population Municipale	28 152	27 755

4. Contexte réglementaire

La CCCFG appartient au SCOT du Montargois en Gâtinais approuvé le 1^{er} juin 2017 et en cours de révision.

La Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant habitat approuvé le 11 avril 2023.

5. Contexte naturel et écologique

La Communauté de Communes des Canaux et Forêts du Gâtinais est concernée par :

→ 4 sites Natura 2000 :

(Carte page 8)

- **La ZPS Forêt d'Orléans** (FR2410018). Le site, d'une surface totale de 32 177 ha, est constitué de deux grandes entités couvrant la presque intégralité des massifs forestiers domaniaux d'Ingrannes et de Lorris. Cela représente 26 communes, dont 6 sur le territoire de l'intercommunalité (Nesploy, Châtenoy, Vieilles-Maisons-sur-Joudry, Lorris et Montereau). Composé principalement de forêt mixte de feuillus (Chêne pédonculé) et de résineux (Pin sylvestre), cette ZPS comporte également plusieurs étangs favorables au Balbuzard pêcheur, des landes et des tourbières.
- **La ZSC Forêt d'Orléans et périphérie** (FR2400524). Le site, d'une surface totale de 2 226,40 ha, est découpé en 38 entités, dont 5 sur le territoire de l'intercommunalité (4 sont présentes au sein de la ZPS Forêt d'Orléans et une sur la commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde). Constituée majoritairement de bois de feuillus et de résineux, cette ZSC regroupe aussi des étangs et marais, des landes et des pelouses sèches.

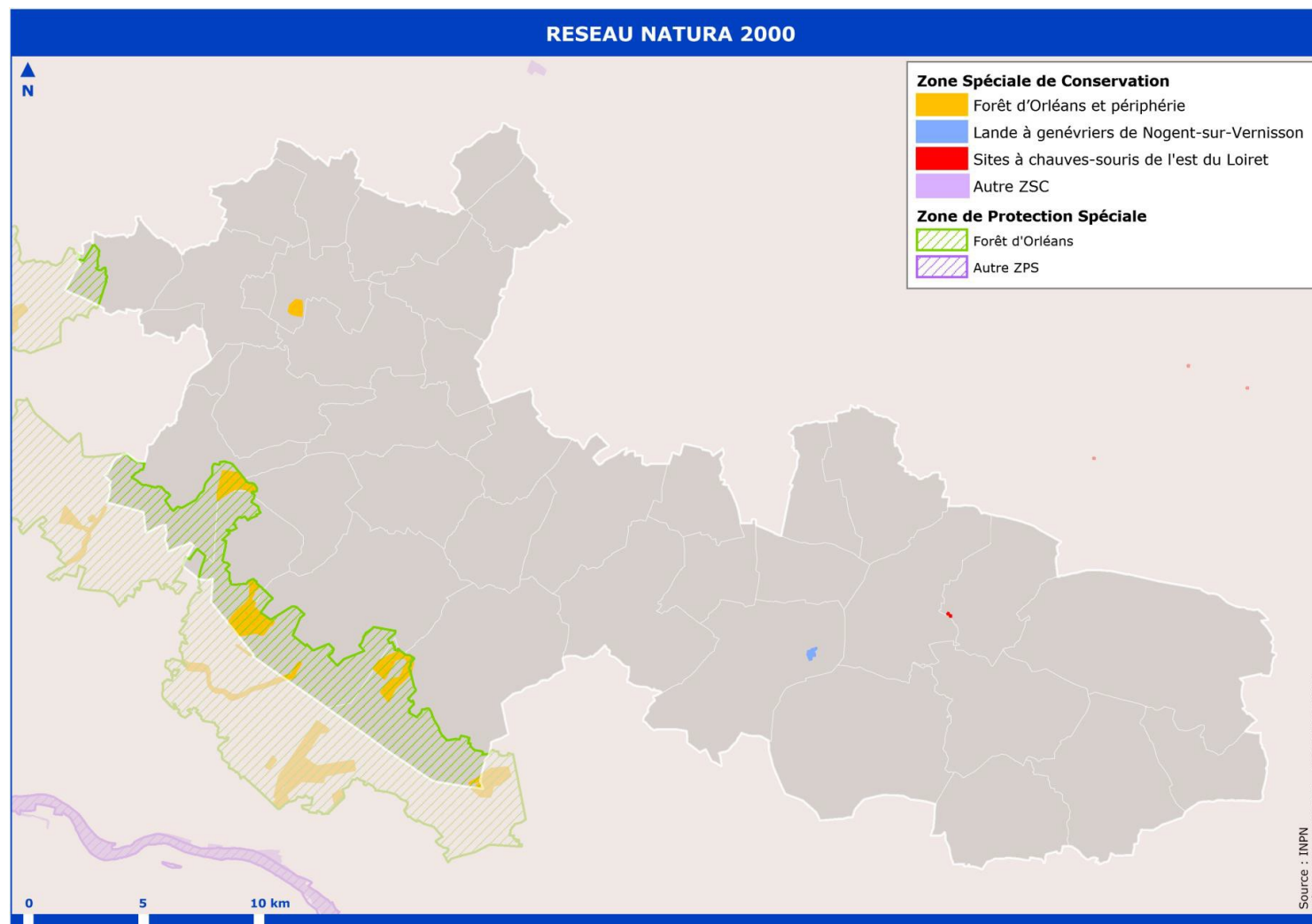
- **La ZSC Lande à genévriers** de Nogent-sur-Vernisson (FR2400526). Le site, d'une superficie de 8 ha est situé sur la commune de Nogent-sur-Vernisson, sur le domaine des Barres. Essentiellement composé de landes et de pelouses sèches, ce site présente un intérêt fort pour la flore, avec de nombreuses orchidées présentes.
- **La ZSC Sites à chauves-souris de l'est du Loiret** (FR2402006). Le site, comporte trois cavités se situant sur la commune de la Chapelle-sur-Aveyron. Ces anciennes marnières souterraines creusées dans un coteau boisé sont très favorables à l'hibernation des chauves-souris. Sur l'ensemble de la ZSC, 11 espèces de chauves-souris sont présentes.

➔ **21 ZNIEFF de type I et 3 ZNIEFF de type II :**

(Liste page 9 & 10)

Sur l'ensemble des ZNIEFF de type 1 que compte la Communauté de Communes, les milieux concernés sont majoritairement humides (quatre marais, cinq étangs, trois prairies humides). Il y a également quatre peuplements forestiers et quatre pelouses ou prairies sèches.

CARTE DES SITES NATURA 2000



LISTE DES ZNIEFF SUR LE TERRITOIRE DE LA CCCFG

Intitulé	Numéro	Type	Commune(s)	Superficie	Milieux principaux	Espèces remarquables
Étang des Hautes Sœurs	240000035	Type 1	Ouzouer-sous-Bellegarde	21,21 ha	Bas-marais alcalins, Phragmitaies, Colonies d'Utriculaires, Gazon amphibies, étang, Prairies à Molinie	Oie cendrée, Busard des roseaux, Vanneau huppé, Chlore perfoliée, Marisque, Gentiane pneumonanthe, Thè d'Europe, Grande douve, Samole de Valerand
Étang de Marsin	240000544	Type 1	Montcresson	25,74 hectares	Bas-marais alcalin	Gentiane pneumonanthe, Marisque, Pigamon jaune, Germandrée des marais, Phragmite des joncs, Busard des roseaux
Pelouses et ancien marais du Domaine des Barres	240003893	Type 1	Nogent-sur-Vernisson	32,92 ha	Pelouses semi-sèches, Landes à Genévriers, Pelouses méditerranéennes du Xerobromion, Fruticées, Bois marécageux	Ascalaphe soufré, Cœdicnème criard, Adonis annuelle, Chlore perfoliée, Épine-vinette, Orchis homme pendu, Orchis à fleurs lâches, Ophioglosse commun
Marais de Beaudenin	240003895	Type 1	Nogent-sur-Vernisson	31,74 ha	Bas-marais, Prairies à Molinie, Bois marécageux d'Aulnes, Fruticées	Damier de la Succise, Grand Nègre des bois, Marisque, Gentiane pneumonanthe, Ophrys mouche, Choin noirâtre, Petit pigamon
Étang de Courcambon	240003897	Type 1	Montereau, Dampierre-en-Burly, le Moulinet-sur-Solin	506,74 ha	Étang, Gazon amphibies, Landes humides, Bois de Bouleaux	Engoulevent d'Europe, Faucon hobereau, Balbuzard pêcheur, Bruyère à quatre angles, Grassette du Portugal, Osmonde royale, Rossolis à feuilles rondes
Chênaie-charmaie des Pertuiseaux	240030474	Type 1	Montbouy	3,01 ha	Frênaies-chênaies, chênaies-charmaies aquitaniennes	Scille à deux feuilles, Corydale solide
Chênaie-charmaie de Bois Blanc	240030479	Type 1	Saint-Maurice-sur-Aveyron	8,81 ha	Frênaies-chênaies et chênaies-charmaies aquitaniennes	Primevère élevée, Isopyre faux Pigamon, Milan noir
Marais Chapeau	240030480	Type 1	Saint-Hilaire-sur-Puiseaux, Mornant-sur-Vernisson, Solterre	4,91 ha	Bas-marais, Communautés amphibies, Communautés naines à Juncus bufonius, Frênaies-chênaies	Chlore perfoliée, Marisque, Samole de Valerand, Choin noirâtre, Cœdicnème criard, Vanneau huppé
Pelouse de la Glandée	240030484	Type 1	Cortrat	1,13 ha	Pelouses semi-sèches à Bromus erectus	Cœdicnème criard, Busard des roseaux, Pulsatille vulgaire, Cardoncelle mou, Euphorbe de Séguier
Prairie du Gué Gibert	240030519	Type 1	Cour-Marigny, Noyers	1,51 ha	Prairies à Molinie, Prairies de fauche	Cirse Anglais, Dactylorhize de mai, Orchis brûlé, Grande prêle
Lisière des six Poteaux (Massif de Lorris)	240030521	Type 1	Lorris, Bray-en-Val	33,42 ha	Landes humides, Pelouses atlantiques, Gazon rivulaires, pelouses humides, Chênaies	Engoulevent d'Europe, Bondrée apivore, Rossolis à feuilles rondes, Jonc rude, Bruyère à quatre angles, Millepertuis des marais
Étang de la Noue Mazone	240030561	Type 1	Châtenoy, Coudroy	36,71 ha	Étang, Colonies d'Utriculaires, Gazon amphibies annuels, Communautés à Rhynchospora alba, Tapis de Nénuphars, Roselières	Vanneau huppé, Rossolis intermédiaire, Petite utriculaire, Boulette d'eau, Anguille d'Europe
Pelouses des Lorrains	240030572	Type 1	Montbouy	1,13 ha	Pelouses semi-sèches, Fruticées à Genévriers communs	Coronille naine, Pulsatille vulgaire, Germandrée des montagnes, Couleuvre verte et jaune
Prairie des Deux Œuvres	240030573	Type 1	Beauchamps-sur-Huillard	2,04 ha	Prairies à Molinie, Prairies de fauche	Martin-pêcheur, Orchis à fleurs lâches, Orchis brûlé, Cœnanthe à feuilles de peucedan
Prairie des Fondereaux	240030574	Type 1	Montereau	2,15 ha	Prairies humides, Prairies de fauche	Orchis à fleurs lâches, Carum verticillé, Orchis brûlé, Cœnanthe à feuilles de peucedan, Grande prêle

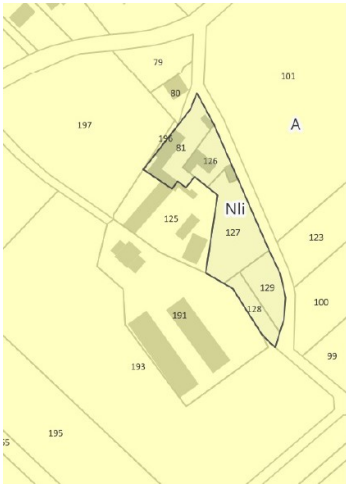
Intitulé	Numéro	Type	Commune(s)	Superficie	Milieux principaux	Espèces remarquables
Aire de Balbuzard du Carrefour de Joinville	240030764	Type 1	Lorris, Les Bordes	27,88 ha	Chênaies-charmaies	Engoulevent d'Europe, Faucon hobereau, Balbuzard pêcheur
Prairie de la Lideuve	240030801	Type 1	Montereau	1,45 ha	Prairies humides, Prairies à Molinie, Saussaies marécageuses	Laîche blonde, Carum verticillé, Dactylorhize de mai, Cenanthe à feuilles de peucedan, Valériane dioïque
Étangs d'Orléans et des Bois (Massif de Lorris)	240031324	Type 1	Lorris, Vieilles-Maisons-sur-Joudry	52,49 ha	Étang, Communautés à <i>Rhynchospora alba</i> , Gazons amphibies, Roselières, Magnocariçaies	Sarcelle d'hiver, Cigogne noire, Baldellie fausse Renoncule, Rossolis intermédiaire, Littorelle à une fleur, Cicendie naine, Étoile d'eau
Chênaie-charmaie du Bois de la Fontaine	240031335	Type 1	Châtillon-Coligny	19,16 ha	Chênaies-charmaies, Bois de Frênes et d'Aulnes, Mégaphorbiaies	Anémone fausse-renoncule, Scille à deux feuilles, Bécasse des bois
Marais des Hervésies	240031384	Type 1	Sainte-Geneviève-des-Bois	3,21 ha	Pelouses alluviales et humides, Prairies à Molinie, Communautés à Reine des prés, Phragmitaies	Gentiane pneumonanthe, Gentianelle d'Allemagne, Orchis moucheron, Orchis odorant, Ophrys mouche, Choin noirâtre, Pigamon jaune
Prairies alluviales de la Rue	240031705	Type 1	Presnoy	3,11 ha	Prairies à Molinie, Prairies de fauche, Communautés de Prêles d'eau	Mélitée du Plantain, Dactylorhize de mai, Sanguisorbe officinale, Ophioglosse commun
Étangs, bocage et boisements de l'est de la Puisaye du Loiret	240031677	Type 2	Sainte-Geneviève-des-Bois et 16 autres communes	8 612,32 ha	Étangs, prairies, gazons humides, boisements humides, végétations aquatiques, roselières	Triton crêté, Triton marbré, Hople bleue, Gazé, Aesche isocèle, Flûteau à feuilles de Graminée, Orchis à fleurs lâches, Chlore perfoliée, Marisque, Gentiane pneumonanthe, Gratiolle officinale, Châtaigne d'eau
Chaîne des étangs du May et de Piquereau	240000034	Type 2	Beauchamps-sur-Huillard, Noyers, Chailly-en-Gâtinais, Coudroy	267,7 ha	Étangs, Phragmitaies, Prairies humides oligotrophes, Communautés amphibies	Blongios nain, Martin-pêcheur, Vanneau huppé, Orchis à fleurs lâches, Gratiolle officinale, Petit nénuphar, Samole de Valerand,
Massif forestier d'Orléans	240003955	Type 2	5 communes concernées dans l'emprise	36 086,95 ha	Chênaies, Plantations de conifères, haies, étangs, Bois marécageux, Communautés amphibies, Roselières, Landes humides, Prairies à Molinie, Gazons rivulaires	Amanite des césars, Oreillard roux, Oie cendrée, Butor étoilé, Engoulevent d'Europe, Mouron délicat, Petite amourette, Carum verticillé, Rossolis intermédiaire, Littorelle à une fleur, Flûteau nageant, Petite utriculaire, Lycopode inondé, Thélyptér des marais

III. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

1. Modifications du plan de zonage

👉 Correction de 2 erreurs matérielles

- Secteur Nli à Ladon => ajout de l'indice « 1 » pour qu'une emprise au sol puisse être appliquée (60m² pour les nouvelles constructions à usage d'hébergement touristique).



Extrait du PLUiH approuvé le 11 avril 2023

- Secteur Ux à Montbouy => Remise en zone UX de la parcelle n° 38 dans la continuité de la parcelle 115. Cette demande avait été acceptée parla communauté de Commune (vor extrait ci-dessous). Cette requête avait été accepté mais lors de la prise en compte dans la zone la parcelle n° a été oubliée.



Extrait du PLUiH approuvé le 11 avril 2023

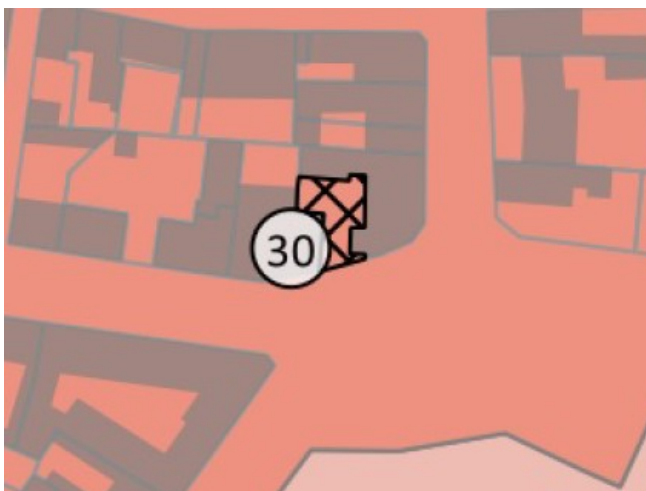
REGISTRE_22	SAS GAUVIN Industrie	MONTBOUY	Possède une entreprise en zone Ux. Souhaite s'agrandir, mais les terrains Ux à proximité ont été achetés par une autre entreprise. Alors qu'il avait fait savoir à la mairie son intention d'acheter. Se propose d'acquérir les parcelles 38 & 39 en zone A et qui devraient alors être classées en zone Ux	Suite à l'enquête publique, la commune est d'accord pour la parcelle 39 dans sa totalité et en partie pour la parcelle 38 dans la continuité de la limite des parcelles 115 et 116.
-------------	-------------------------	----------	---	---

Extrait de l'annexe de la délibération d'approbation du 11 avril 2023

➔ Soit une augmentation de 440 m² de la zone Ux et une diminution pour la même surface de la zone A.

➤ **Suppression d'emplacements réservés à Lorris**

- Suppression des emplacements réservés n° 26 et n°30, déjà réalisés.



🔗 Classement des entrepôts Codiassé à Lorris en UX en lieu et place de la zone Uc

L'entreprise Codiassé est implantée en lisière Sud du bourg de Lorris, en continuité de la zone pavillonnaire, le long de la RD 44 en direction de Gien (parcelle AM n°227). De fait, il a été classé en zone Uc lors de la mise en place du PLUiH, et comme cela était également le cas dans le PLU de Lorris.

Or, lors du dépôt de projet de pose de panneaux solaires sur la toiture de l'entrepôt existant, il a été constaté qu'une extension apparaissant sur les photos n'avait pas été régulièrement édifiée. Lors du dépôt du permis permettant de régulariser la situation, il s'est avéré que l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone UC (soit 30%) ne permettait pas cette régularisation, tout comme la pente des toitures. Aussi, pour permettre cette « régularisation » et d'assurer à l'entreprise Codiassé de pouvoir installer des panneaux solaires sur l'ensemble du bâti existant, il est proposé de le classer en zone UX, zone plus adaptée à l'usage réel de cette parcelle.



➔ Soit une augmentation de 5 430 m² de la zone Ux et une diminution pour la même surface de la zone Uc

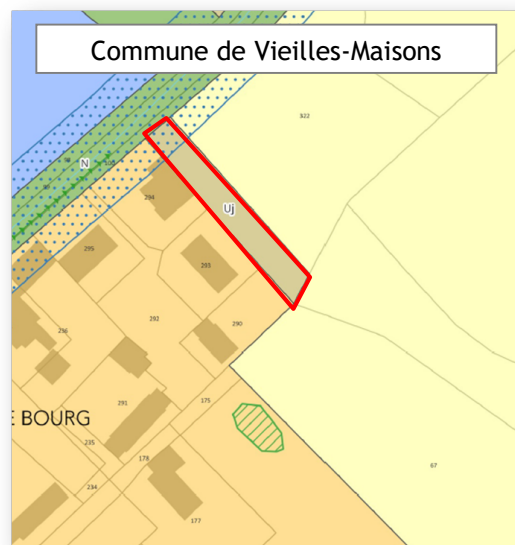
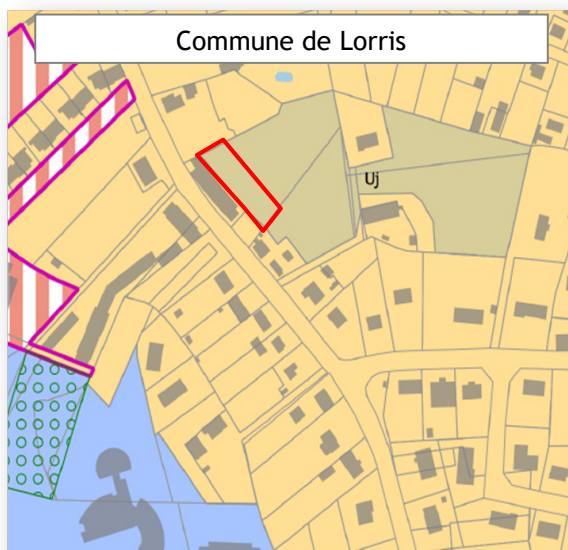
🔧 Modification des limites du secteur Uj

Lors de l'élaboration du PLUiH, ces zones Uj ont été établies à l'arrière de la zone urbaine afin d'éviter le développement d'une urbanisation en double, voir triple, « rideaux ». Cette zone Uj n'autorise que les annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière.

Certaines zones Uj ont été délimitées en limite des bâtiments existants, empêchant ainsi toute extension dudit bâtiment.

Aussi, pour répondre à la sollicitation de deux habitants, cette zone sera élargie comme suit :

- **Lorris**, route de la Forêt => Passage d'une partie de la parcelle AH n°208 (profondeur d'environ 20 m à compter de la limite actuelle de la zone Uc)
- **Vieilles-Maisons-sur-Joudry**, rue du Bourg => Passage de la parcelle AH n°323 en Uj



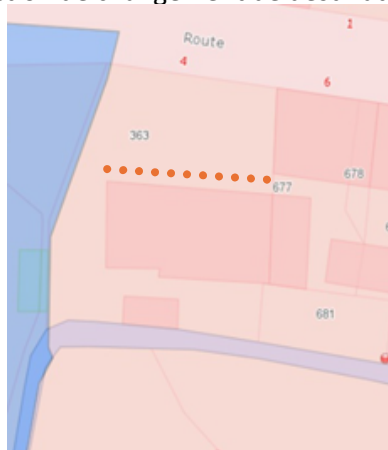
➔ Soit une augmentation de 1 765 m² de la zone Uc et une diminution pour la même surface de la zone Uj

🔧 Instauration d'un linéaire commercial à préserver à Montereau

La commune de Montereau ne dispose plus que d'un seul commerce sur sa place centrale, commerce qui a fermé il y a quelques mois et qui est en cours de vente.

La commune souhaite acquérir ce bien, mais souhaite malgré tout s'assurer de préserver le seul et dernier commerce de son centre bourg.

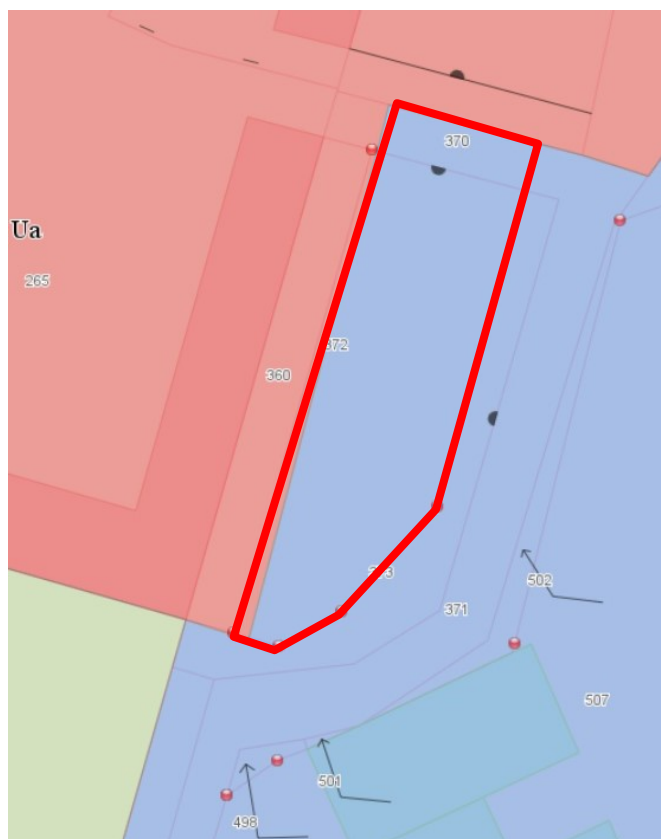
Aussi, après avis de la Chambre des métiers et de l'Industrie, elle a sollicité la Communauté de Communes pour que l'interdiction de changement de destination soit imposée sur ce commerce.



👉 Modification des limites entre la zone Ua et Ue à Bellegarde

La commune de Bellegarde a cédé à un particulier l'ancienne ferme du château dans l'objectif d'y favoriser la création d'une habitation et d'ERP (centre d'art) dans les bâtiments existants et d'apporter ainsi un nouveau rayonnement culturel sur le territoire. Toutefois, afin de faciliter l'émergence de ce dossier et d'éviter un blocage lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il semble plus cohérent que l'ensemble de l'îlot soit classé en zone Ua, et ainsi remettre les parcelles AE n° 370 & 372 en zone Ua.

Aucune construction n'est envisagée au sein de la parcelle AE n° 370 & 372.



➔ Soit une augmentation de 790 m² de la zone Ua et une diminution pour la même surface de la zone Ue

2. Tableau de synthèse des surfaces avant/après modification

ZONE ET SOUS-SECTEURS		SURFACE (HA)	SURFACE (HA)	%	%
U	Ua	59 + 790 m ²	2 190	0,08	2,99
	Ub	235		0,32	
	Uc (+Uci)	777 - 3665 m ²		1,06	
	Uh (+Uhp)	565		0,77	
	Ue	140 - 790 m ²		0,19	
	Ux (+Uxi+Uxc+Uxz)	179 + 5430 m ²		0,24	
	Uj	235 - 1765 m ²		0,32	
AU	AU	69	100	0,09	0,14
	1AUx	24		0,03	
	1AUxz	7		0,01	
A	A	47 489	47 510	64,81	64,84
	Ap	11		0,02	
	Ax (+Ax1 + Ax2)	10		0,01	
N	N	23 141	23 477	31,58	32,04
	Np	26		0,04	
	Ne	128		0,17	
	Nx	4		0,01	
	Nl	97		0,13	
	Npv	82		0,11	
TOTAL		73 278	73 278	100	100

👉 **Identification de bâtiments de nature agricole pour autoriser leur changement de destination**

MEZIERES EN GATINAIS - 26 route d'Ouzouer - Zone A au PLUiH C n° 372	
	
Projet d'extension de la maison actuelle (surface existante de 70 m ²) dans la grange attenante pour y réaliser une cuisine et la salle à manger => 65 m ² d'emprise au sol	
MEZIERES EN GATINAIS – 28 route d'Ouzouer - Zone A du PLUiH C n°36	
	
Aménagement d'une cuisine d'été	

MEZIERES EN GATINAIS – 39 route de Pithiviers - Zone A du PLUiH

ZB n°143



Projet de création d'un logement de 99 m²

NOYERS – Maison Rouge - Zone A du PLUiH

ZB n°143



Projet d'aménagement d'une habitation 100 m² au sol + combles aménageables

MONTBOUY – Les Ducs- Zone A au PLUiH

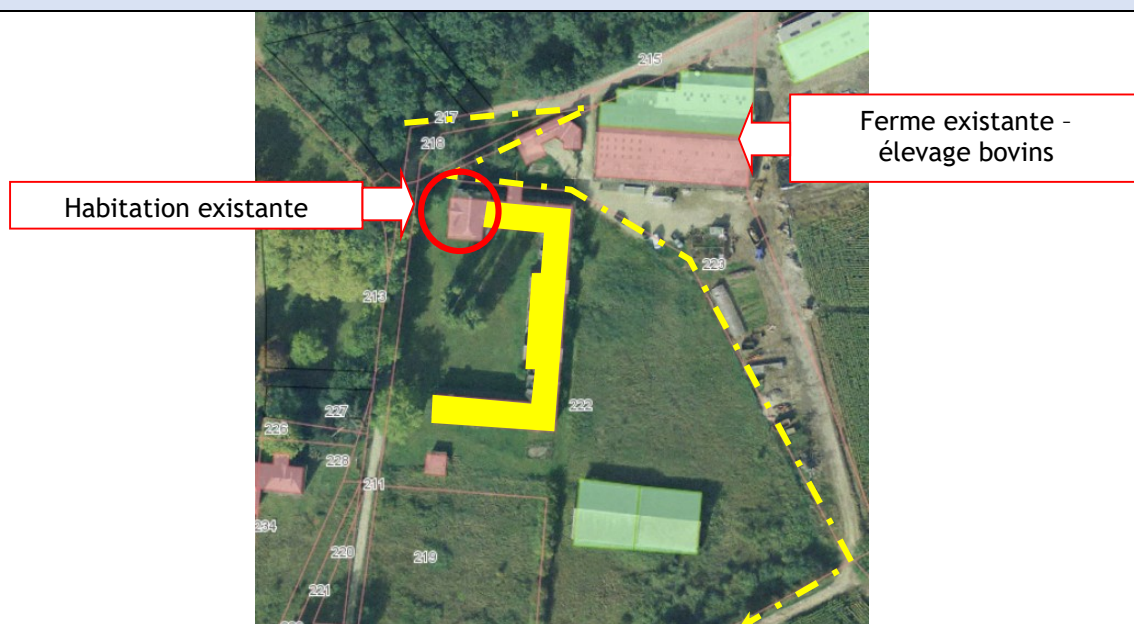
Parcelles ZH n°26



Projet : aménagement en habitat
Grange actuelle concernée : 56 m² au sol – Aménagement des combles
création de chambres

LORRIS – Ferme du Château du Bignon – Zone A du PLUiH

Parcelles BH n°222

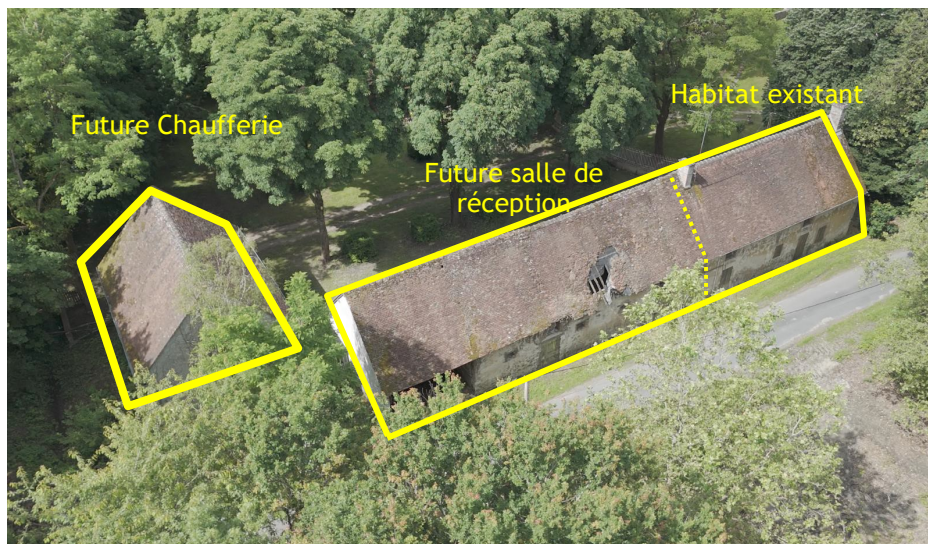
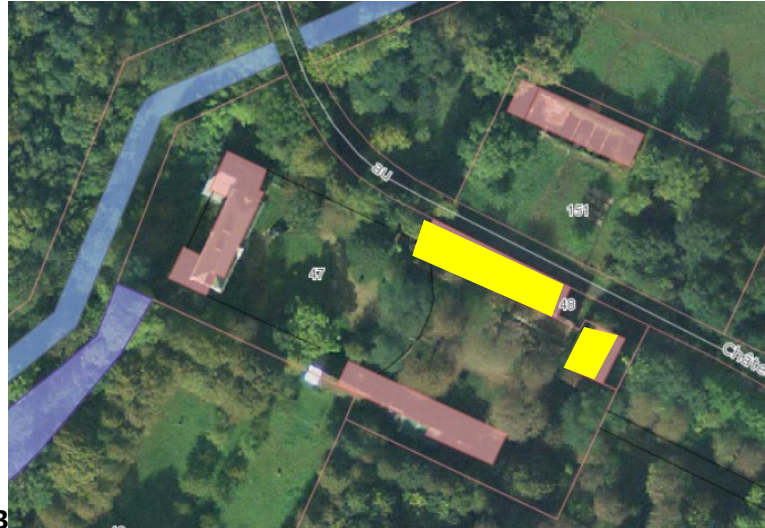


Descriptif du projet :

La ferme du Bignon (partie du domaine du Château du Bignon) se compose aujourd'hui d'une maison d'habitation (cercle rouge), ainsi que de plusieurs bâtiments agricoles à l'abandon (en jaune). Le projet consiste à conserver la maison d'habitation (300 m² répartis sur 3 niveaux) et à développer une activité ERP dans le reste des bâtiments sur environ 730m² en RDC sur un niveau. Le porteur de projet envisage d'y aménager des salles de réunion pour accueillir des séminaires d'entreprise et des conventions, en complément de la salle ERP créée dans la Tour du Bignon, présente sur le même Domaine, qui peut actuellement recevoir 119 personnes. L'idée est de proposer une offre de service globale aux entreprises ou associations qui souhaitent organiser en journée des réunions de travail et moments de convivialité au contact de la nature.

VIEILLES MAISONS SUR JOUDRY – La Motte Joudry

Parcelle AL n°47



- Projet : L'étable sera une salle d'un même tenant d'une surface de 104m². Elle a actuellement un étage qui sera détruit et non aménagé
- La partie chaufferie aura une superficie de 32m² avec un projet à plus long terme d'aménager un "petit" étage de 14m²

→ Le zonage sera mis à jour pour les communes concernées (pièces 5) ainsi que l'annexe du règlement (pièce 4.5)

Modifications du règlement littéral

👉 Dans toutes les zones concernées, concernant le volet « aspects architecturaux » :

★ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pour tenir compte des problématiques pouvant être rencontrées sur les parcelles de petites dimensions, une latitude est laissée pour certains cas pour réduire la distance de 4 mètres imposées

→ Modification de la phrase suivante :

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles* peuvent être accordées par l'autorité compétente.

★ Hauteur des constructions annexes

La hauteur de 4 mètres n'est pas suffisante pour permettre des annexes avec combles aménageable pour le stockage de matériel entre autres. Les élus ont validé une hauteur de 6 mètres

→ Modification du paragraphe comme suit :

La hauteur* des constructions* annexes* ne doit pas excéder 6 4-mètres à l'acrotère* ou au faîtage de la toiture.

Pour les annexes à double pans, accolées au pignon de la construction principale présentant également un double pan, la hauteur ne devra pas excéder celle de la construction principale existante.

★ Aspects extérieurs – dispositions générales

Afin d'éviter toute interprétation par les services instructeurs, des précisions sont apportées pour simplifier et/ou préciser la règle.

→ Modification du paragraphe comme suit :

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une réfection* partielle, une adaptation* ou une annexe* accolée à la construction principale ~~touchant à l'extérieur du bâtiment*~~ doivent être en harmonie, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. ~~Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.~~

★ Aspects extérieurs – parements extérieurs

Pour être en cohérence dans toutes les zones, le blanc pur (RAL 9010) sera interdit systématiquement.

★ Aspects extérieurs – toitures

<u>PLUiH ACTUEL</u>	<u>PROPOSITIONS DE MODIFICATION</u>
<u>Toitures - pente</u>	
Règles qui incluent toutes les constructions (principales, annexes accolées ou non)	Proposition de faire 3 sections : dispositions générales/ constructions principales/ extensions et annexes accolées/annexes indépendantes
2 pans autorisés pour constructions principales et annexes avec pente minimale de 35° à 45° sauf annexes (min de 30°)	Autoriser les toitures 1 pan pour extensions et annexes accolées en limitant l'inclinaison = 25° en lieu et place des 30°
Constructions principales	Toiture plate autorisée sous conditions de recherche d'économie d'énergie ou d'un parti pris architectural
Annexes accolées et extensions	Autoriser les toitures plates sans condition pour les annexes accolées et les extensions avec acrotère avec un minimum d'emprise au sol (50%) de l'ensemble de la construction
Annexes indépendantes	* Autoriser la toiture 2 pans minimum (pente de 20] minimum) ou toiture plate avec acrotère sans conditions. * Carports, serres, abris de piscine etc...=> Pas de contrainte en pente et inclinaison

★ Aspects extérieurs – Ouvertures

Selon la typologie des habitations et de la composition de la toiture (combles aménageables ou pas et charpente des anciennes bâtisses, la règle concernant « la position des châssis de toit dans la moitié inférieur de la hauteur de couverture était difficilement applicable et sera supprimée.

Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, ~~et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.~~

★ Aspects extérieurs – Clôtures

Dans toutes les zones :

- La notion de barreaudage est remplacée par la notion de « **surmonté d'éléments de clôture ajourés** » pour éviter toute interprétation entre le barreaudage vertical ou horizontale.
- Pour les autres clôtures, autres que celle en alignement, les « **grillages avec lames occultantes de couleur neutre et/ou sombre** » seront autorisés.
- La notion de réfection sera précisée par « **partielle** ».

En zone Ub, Uc, Uh, Uj, AU, A et N :

- Les « panneaux en bois naturel ou plaques préteintées de couleur neutre » ne sont plus autorisés dans la mesure où ils vieillissent très mal, que les matériaux utilisés sont très hétéroclites et qu'ils ne favorisent pas la qualité des clôtures et de la rue.

★ Obligations minimales pour les vélos

La notion de « sécurisés » pour les abris vélos semble trop contraignante. Elle sera supprimée

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

👉 Modification de l'emprise au sol maximal autorisées pour les annexes en zone Agricole, Naturelle, Zone de jardins (UJ) et hameaux inconstructibles (Uhp)

Depuis l'application du PLUiH, le service instructeur de la Communauté de Communes enregistre de nombreux refus ou des problématiques en amont de dépôts d'autorisation d'urbanisme concernant la surface des annexes autorisées en zones Uj, Uhp, A & N.

En effet, techniquement , la surface de 30 ² ne suffit pas pour la réalisation, entre autres :

- D'un double garage (après renseignement pris auprès de professionnels du bâtiment, un double garage oscille entre 45-50m² maximum)
- D'un carport pour 2 voitures ou pour un camping-car.

Aussi, face a ce constat et aux remontées fréquentes des habitants auprès des élus, il est proposé de passer les 30 m² **à 50 m²** pour l'ensemble des zones concernées afin de ne pas créer d'iniquité.

📌 Modification du règlement de la zone Uj

★ Concernant les destinations autorisées/interdites et soumises à conditions

L'Article Uj 1.1 « Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions » sera précisé en indiquant explicitement dans les destinations autorisées sous conditions « **Seules sont autorisées les annexes* aux constructions principales existantes* sur l'unité foncière** ».

La phrase « **b – L'emprise au sol des annexe des constructions principales existantes sur l'unité foncière est limitée à 20 m²** » sera également supprimé puisque la question de l'emprise au sol est traitée dans un autre article du règlement.

★ Concernant le paragraphe sur les toitures

Dans la mesure où la zone Uj n'autorise que les annexes aux constructions existantes, les règles seront simplifiées dans ce sens

~~b – Les toitures seront composées de deux pans minimum, dont deux pans principaux. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions* et les annexes* peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment* existant, sans être inférieur à 30°.~~

~~c – Pour les constructions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, d'autres degrés de pente sont admis.~~

~~Les carports auront une pente minimale de 2%.~~

~~Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.~~

~~d – Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale.~~

~~Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.~~

b – Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes (Garages, ateliers...) doivent comporter au moins 2 pans avec une pente adaptée à la nature sans pouvoir être inférieur à 20°. Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être maquées par un acrotère.

Pour les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée.

📌 Modification du règlement de la zone Ux et 1AUx

★ Concernant les hauteurs autorisées

La règle actuelle du PLUiH gère la hauteur selon l'environnement immédiat. Afin d'être plus précis sur cette réglementation, il est proposé de limiter la hauteur à :

- 15 mètres dans toutes les zones Ux hormis la ZAE de bellegarde/Ouzouer sous Bellegarde avec des exceptions liées aux superstructures notamment.

- 18 mètres dans la ZAE de Bellegarde/Ouzouer sous Bellegarde (zone 1AUXz) pour assurer l'accueil d'une entreprise nécessitant de plus grandes hauteurs

→ Modification de la règle sur les hauteurs :

- Suppression de la règle suivante : « b – La hauteur* doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction* : elle ne pourra pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines ».
- Ajout de la règle suivante :

En Ux :

« La hauteur des constructions est fixée à 15 mètres dans l'ensemble de la zone.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances voire d'impératifs techniques justifiés ».

En 1AUXz :

« La hauteur des constructions est fixée à :

- 15 mètres dans toute la zone hormis en secteur 1AUXz1,
- 18 mètres dans le sous-secteur 1AUXz1 de la ZA du Bellegardois.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances voire d'impératifs techniques justifiés ».

→ Ajout du secteur « 1AUXz1 » dans le caractère de la zone de la zone 1AUz

★ Aspects extérieurs – Clôtures

Les règles imposées en zone d'activités étaient calées sur celles imposées en zone d'habitat, pour partie. L'objectif de la modification est de simplifier les dispositions comme suit :

→ Ajout du paragraphe suivant :

b - L'ensemble des clôtures seront constituée par un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

→ Suppression du paragraphe suivant :

b – Les clôtures* sur rue devront être constituées :

soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.

soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

c – Les clôtures* autres que celles sur rue devront être constituées :

soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.

soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;

📌 Modification du règlement de la zone Ue concernant l'aspect extérieur et sur les obligations en matière de stationnement vélos

★ Aspects extérieurs

ors de l'élaboration du PLUiH, le bureau d'études a transcrit les mêmes règles en matière d'aspects extérieurs que la zone d'habitat. Or, de part les fonctions attribuées aux équipements publics et de l'architecture qui peut être très diverse que ce soit dans la forme ou les matériaux utilisés, un règlement calé sur celui d'une zone d'habitat ne peut qu'être source de contraintes. Aussi, le chapitre relatif aux matériaux va être simplifié notamment sur :

- Les dérogations pour les annexes de 10 m², qui n'a pas d'utilité
- La forme et les matériaux de toiture.
- Les matériaux de toiture.

★ Stationnement vélos

Concernant le stationnement vélo, la règle sera adaptée à la zone Ue comme suit :

- a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert ~~et sécurisé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.~~
- b – Tout local affecté à un usage de stationnement* doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement* cycle. ~~Ces dispositions concernent les parcs de stationnements* d'accès* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.~~

📌 Modification de la règle de hauteur pour les parcs agrivoltaïques en zone A

Afin de ne pas être source d'interprétation lors de l'instruction des permis de centrale solaire agrivoltaïque, la hauteur de 3,5 mètres spécifiée var être supprimée

- Suppression de la règle : **d – En secteur A, pour les parcs photovoltaïques au sol, la hauteur* maximale à ne pas dépasser est de 3,5 mètres.**

📌 Modification des zones A & N

- Dans le caractère de zone des zones A et N, il est précisé « La zone XX comprend également des écarts bâtis **à vocation d'habitat** qui ne sont pas des activités agricoles »
- Dans le caractère de zone de la zone N, la phrase suivante sera supprimée car elle est en contradiction avec les articles 1.1 et 1.2 qui suivent.

- Suppression de la phrase : **Il est à noter que la zone naturelle est ouverte aux constructions* et installations agricoles. L'objectif est notamment de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale, nécessaire au maintien de la diversité des milieux en bordure de cours d'eau. Dans ce cadre, il peut être parfois nécessaires aux exploitants de réaliser un abri pour leurs bêtes**

- Pour les changements de destination autorisés, la notion « **d'hébergement touristiques** » avait été oublié, ce qui pouvait boquer des projets de gîte ou de chambres d'hôtes.

- Pour l'aspect extérieur, la règle sera uniformisée avec les zones d'habitat concernant les teintes des façades :

→ Le paragraphe sera modifié comme suit :

Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). ~~Les couleurs agressives et brillantes (matières vives) sont interdites. Le blanc pur est interdit.~~ Les couleurs vives ou saturées * sont interdites tout comme le blanc pur (RAL 9010).

- Pour les clôtures, l'implantation en limite séparative sera autorisée. En effet, certains hameaux sont en zone Agricole ou naturelle et présente une typologie bâtie ancienne et dense. Dans certains cas, le retrait de 5 mètres uniquement n'étaient pas possible en cas d'extension de la construction principale existante.

a - Les constructions* seront implantées soit :

- En limite séparative.
- Avec un retrait minimum ~~en retrait* des limites séparatives*, d'une distance minimale~~ de 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions* à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

👉 Modification de l'article sur les emprises au sol en zone N pour les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées) en zones A & N

Certaines rédactions de l'application des emprises au sol applicables n'étaient pas claires concernant notamment les STECAL qui autorisait en nombre de m² les emprises autorisées. S'agissaient-ils des emprises au sol totales ou des nouvelles emprises en sus des bâtiments existants ? Pour pallier ce vide rédactionnel, les corrections ont été faites pour clarifier la règle pour chaque STECAL concernés :

- A chaque STECAL, la notion de « à la date d'approbation du PLUiH » a été ajoutée.
- Il est précisé que l'emprise au sol indiquée concernent les « nouvelles » constructions* ~~et/ou l'extension des constructions à usage :~~
 - d'hébergement touristique pour les STECAL Nli1, Nli2 et Nli3.
 - D'hébergements touristiques ou d'hôtels en Nlo1 et Nlo2
- En secteur Nx, il est précisé que l'emprise au sol de 20% s'applique aux constructions à usage d'activités. La rédaction actuelle pouvait porter à confusion

👉 Modification du lexique du règlement

Concernant la définition des piscines, une erreur est corrigée : les piscines sont bien compatibles dans le calcul de l'emprise au sol

3. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Commune de Nesploy

OAP INITIALE



NOUVELLE OAP



★ Justifications

La zone AU de Nesploy qui fait l'objet d'une OAP, avait été conçue afin de ne pas ajouter de sorties de véhicules sur la route départementale, privilégiant ainsi une circulation de « village » vers la route de Sury. Or, le foncier de cette zone est réparti entre deux propriétaires. L'un donnant sur la route de Sury (accès unique à la zone AU° et l'autre donnant sur la route départementale à Est. Dès lors, la parcelle desservie par la route départementale ne peut être aménagée que lorsque la 1^{ère} partie, desservie par la route de Sury, sera réalisée.

Cela est très bloquant à la fois pour le prioritaire mais aussi pour la commune qui souhaite accueillir de nouvelles familles d'autant plus qu'il s'agit de l'une des principales zones de développement de la commune.

Aussi, la commune, après avis favorable du Département, a souhaité modifier l'OAP afin :

- D'autoriser une sortie commune sur la route départementale tout en interdisant les sorties individuelles

📍 Commune de Ste Geneviève des Bois

★ OAP INITIALE



★ NOUVELLE OAP

SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS | OAP 60 Chemin de la Croix Montet Nord

Superficie totale OAP : 11 373 m²

Superficie à vocation habitat : 11 373 m²

Objectif programmatique théorique (*ratio SCo7) : 9 logements

Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 9 logements

* Commune rurale : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

Périmètre et phasage

Périmètre de l'OAP

Emplacement réservé

Phasage

Accès et desserte

Voie à créer et/ou aménager

Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer

Cheminement doux (piéton/gé) à prévoir

Infrastructure à intégrer (parcours, accessibilité, inverted)

Stationnement à créer

Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat

Secteur d'équipement public

Secteur à vocation première économique

Espace public paysager

Espace de convivialité ou de détente

Cellule ou rue de caractère commercial

Insertion architecturale et urbaine

Alignement d'arbres, haies existants

Alignement d'arbres, haies à préserver ou à créer

Traitement des franges paysagères

Concours de biodiversité à valoriser

Voies à préserver/exister

Règles visuel ou élément patrimonial à préserver

Marge de recul des constructions

Manière du front bâti existant

Principe d'implantation des constructions

Habitat individuel

Habitat intermédiaire ou collectif

Fonds de jardin à préserver

Qualité environnementale et prévention des risques

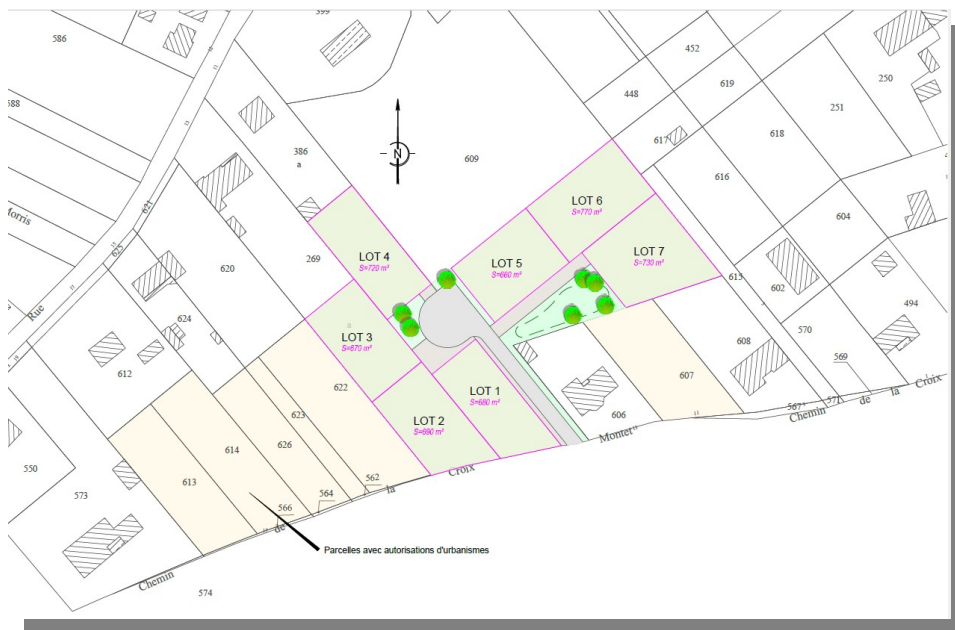
Risques encourus du réseau hydrographique

Récupération/gestion des eaux



★ Justifications

L'OAP actuelle de ce secteur, au vu des permis qui avait été délivrés au coup par coup sur certaines parcelles, n'était plus cohérente dans sa globalité. Aussi, en prenant en compte les parcelles déjà construites, il a été imposé, à minima, pour les parcelles restante, d'organisation leur urbanisation autour d'une voie commune avec placette de retournement (schéma ci-dessous).



4. Modifications des annexes

→ Ajout de la liste des communes ayant instaurées une taxe d'aménagement

→ Ajout dans la liste des SUP du classement des ruines des maisons forestières des Bordes et de Lorris, les façades et toitures des maisons forestières de Montereau et d'Ouzouer-sur-Loire, le monument commémoratif du maquis de Lorris et la tombe du colonel O'Neill et de son épouse, les 60 cénotaphes dits cimetière du carrefour, le cénotaphe qui précède la maison des Bordes et les deux cénotaphes qui précèdent la maison de Lorris, les sols du carrefour lui-même et de son pourtour, comme monuments historiques le 13 octobre 2023

IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Incidences du projet sur le site Natura 2000

Le PLUiH de la CC canaux et Forêts en Gâtinais, approuvé le 11 avril 2023, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Les objets de la modification sont multiples mais en aucun cas ne peuvent avoir d'incidences sur les sites Natura 2000. En effet,

- Concernant le changement de destination de bâtiments agricoles, ces derniers sont situés à distance des sites Natura 2000 identifiés et les espèces concernées par ces sites Natura 2000 ne sont pas des espèces qui auraient pu nidifier dans ces anciens bâtiments.
- Concernant les modifications de zonage, il s'agit essentiellement de corriger les limites de zonage pour des zones urbaines existantes sans permettre de nouvelles ouvertures à l'urbanisation. Ces parcelles sont dans la plupart du temps déjà bâties mais c'est la réglementation même des zones qui ne sont pas en cohérence avec les projets d'extension des constructions existants (extension de l'entrepôt de cars à Lorris, zones de jardins trop proches des maisons existantes...) ou des projets de rénovation (ex : Ancienne ferme du Château de Bellegarde).
- Concernant la suppression d'un emplacement réservé, la mise en place d'un linéaire commercial à préserver ou encore la modification des OAP, aucune incidence n'est induite puisque les impacts éventuels avaient déjà été étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUiH.

Et que le reste des modifications présentées concernant essentiellement des dispositions réglementaires n'ayant aucune incidence sur les sites précités.

→ Le projet de modification de droit commun n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ni sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des sites

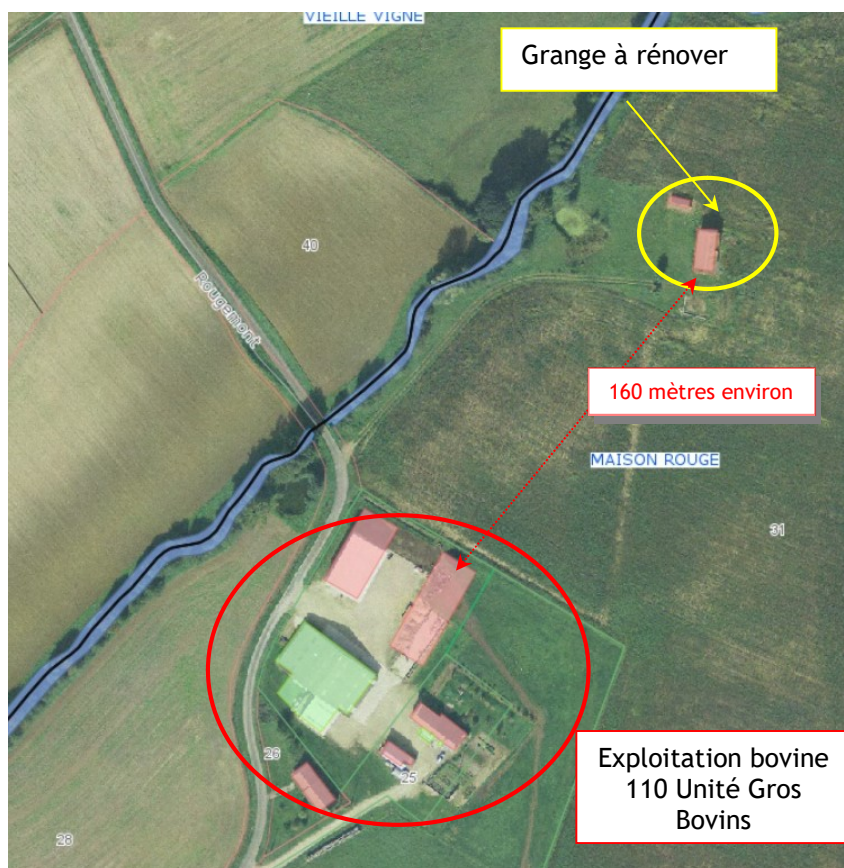
2. Incidences du projet sur l'activité agricole

Concernant les changements de destination, ces derniers concernent des bâtiments d'origine agricole mais qui en ont perdu aujourd'hui la vocation. En outre, l'ensemble des sites concernés ont perdu leur vocation agricole.

Toutefois, il est à noter que la demande située à Noyers se situe à proximité d'un élevage de bovins mais qu'actuellement la grange est située à environ 160 mètres des bâtiments agricoles les plus proches. Dès lors, au titre de la réciprocité, la future habitation respecterait les distances minimales imposées par la réglementation en vigueur.

L'objectif de changements de destination est soit l'extension de l'habitat existant, soit la création de nouvelle habitation ou la réalisation d'ERP en lien avec les prestations de services (Lorris).

Ces bâtiments s'insèrent dans la zone agricole du PLUiH, ce qui nécessite la saisine de la CDPENAF qui donnera son avis au regard de la protection de l'outil agricole et des environs.



DEPARTEMENT DU LOIRET

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1 DU PLUiH

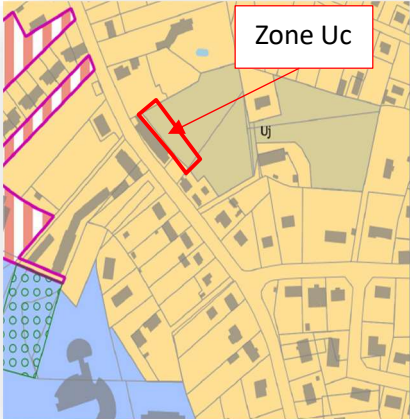
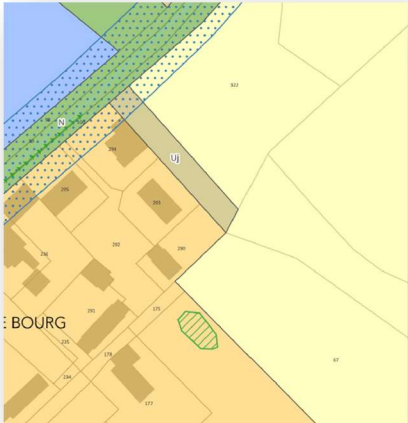
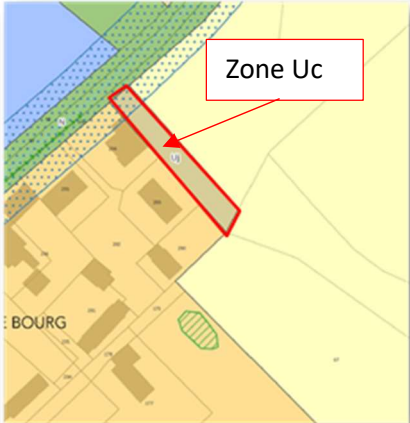
2 – PIÈCES MODIFIÉES

2.1 – Extraits des plans de zonage

(Pièces 5.1 et 5.2)

Objet	Date
Enquête publique	22/04/2025 au 22/05/2025

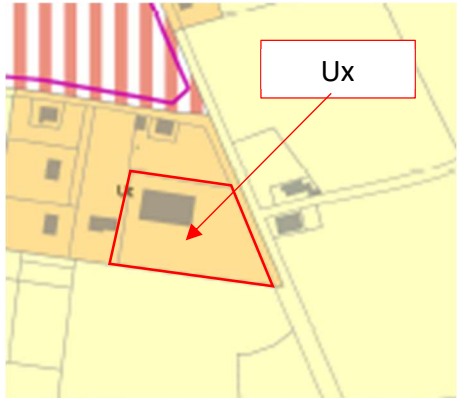
2.1.a MODIFICATION DE LA ZONE Uj => Uc

Commune	Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
LORRIS		
VIEILLES MAISONS SUR JOUDRY		

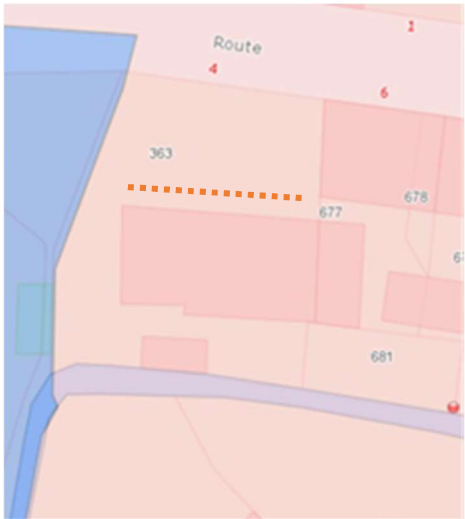
2.1.b – CORRECTIONS D’ERREURS MATÉRIELLES

Commune	Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
LADON		
MONTBOUY		

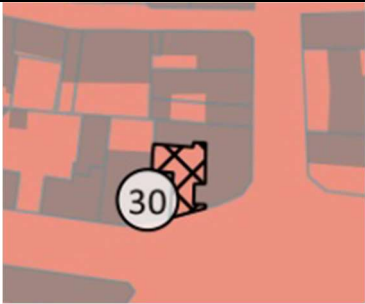
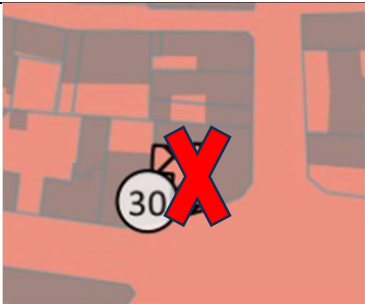
2.1.c – MODIFICATION DU ZONAGE POUR L'ENTREPÔT DE TRANSPORT A LORRIS

Commune	Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
LORRIS		

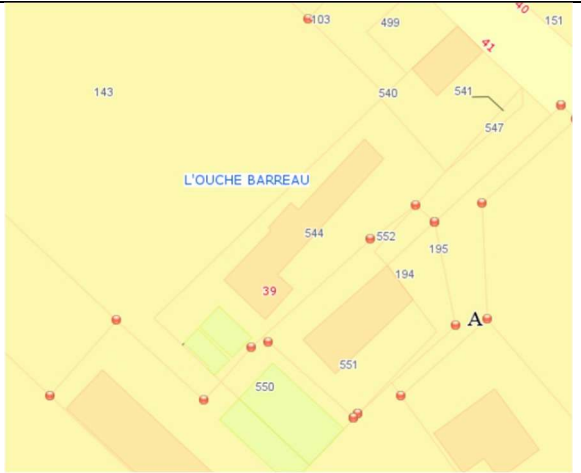
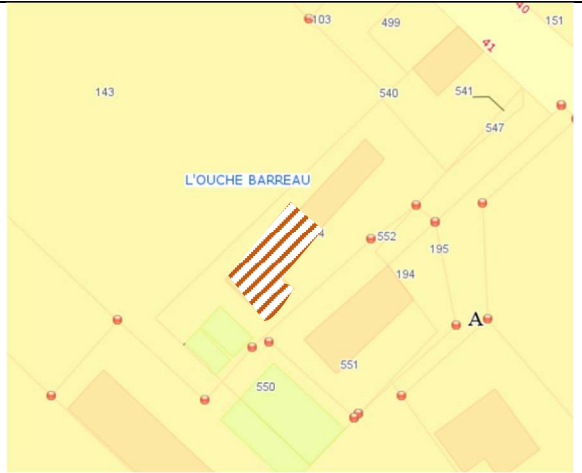
2.4 – CRÉATION D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL PROTÉGÉ À MONTEREAU

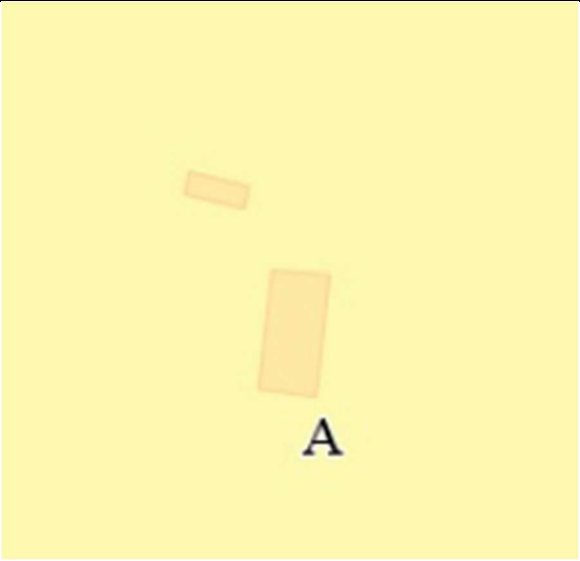
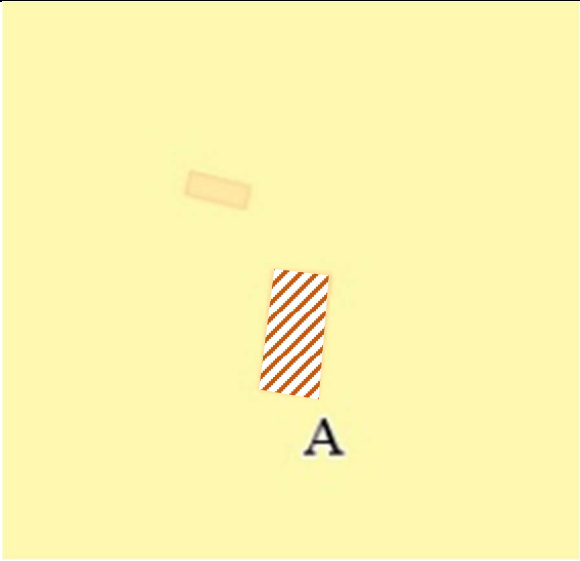
Commune	Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
MONTEREAU		

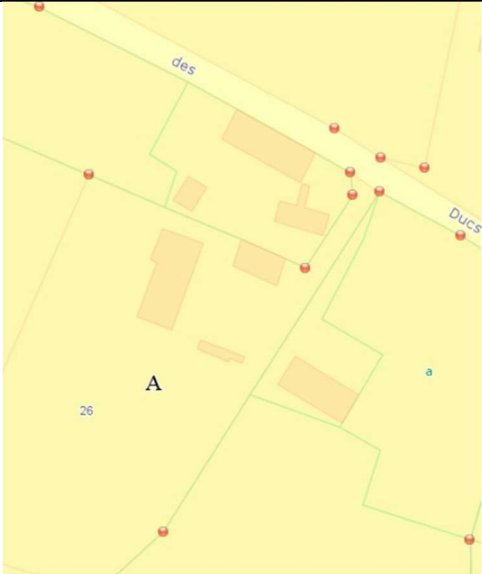
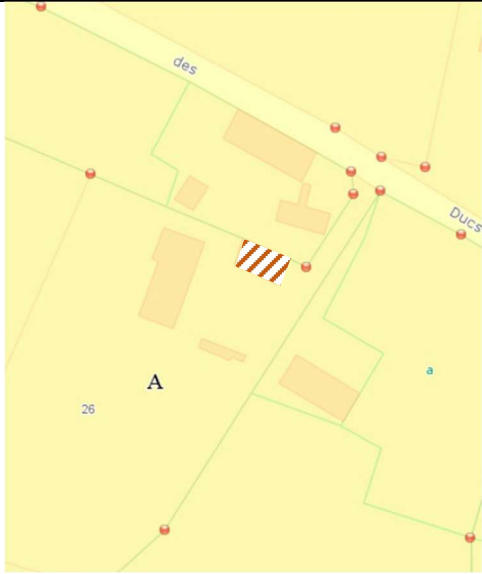
2.1.d – SUPPRESSION DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À LORRIS

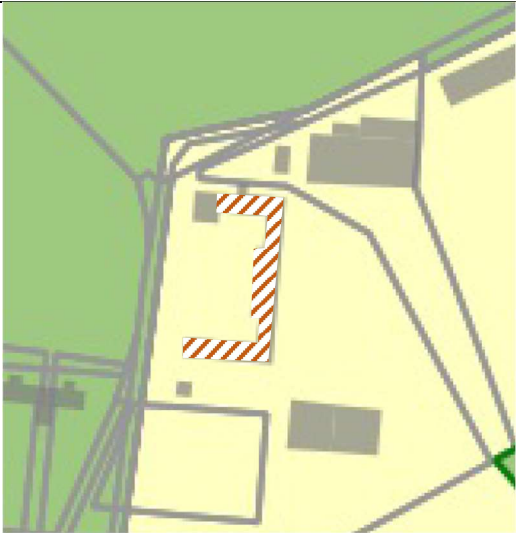
Commune	LORRIS Suppression ER n° 26
Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	
Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification	
Commune	LORRIS Suppression ER n° 30
Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	
Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification	

2.1.e - IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS D'ORIGINE AGRICOLE POUR ASSURER LEUR CHANGEMENT DE DESTINATION

MEZIERES EN GATINAIS – "Parcelle C n°36	
Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
	
MEZIERES EN GATINAIS –E n°544	
Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
	

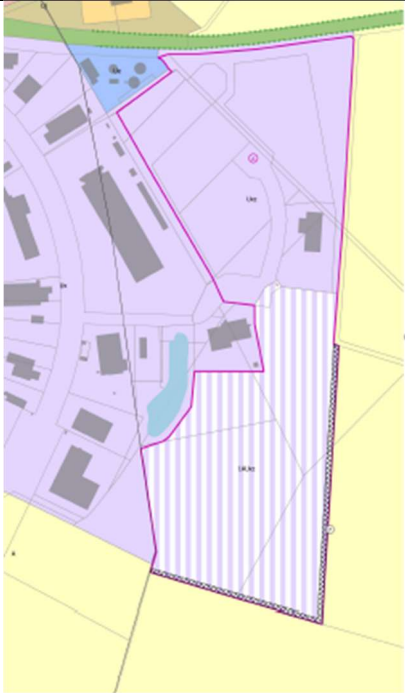
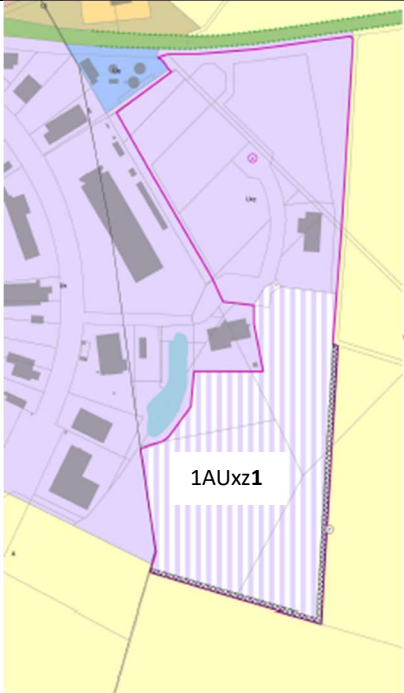
MEZIÈRES EN GÂTINAIS – C n°371	
Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
	
NOYERS – Maison Rouge - Parcelle ZD n°31	
Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
	

VIEILLES MAISONS SUR JOUDRY – Parcelle AL n°47	
Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
 This map shows the layout of Parcelle AL n°47. It includes a yellow area labeled '150' at the top right, a green area labeled '151' in the center, and a blue area labeled '46' at the bottom left. A road labeled 'au' runs diagonally from the top left towards the center. A building labeled 'Château' is situated near the center. The number '47' is visible near the building. The map is bordered by a green line on the left and a blue line on the right.	 This map shows the layout of Parcelle AL n°47 after modification. It includes a yellow area labeled '150' at the top right, a green area labeled '151' in the center, and a blue area labeled '46' at the bottom left. A road labeled 'au' runs diagonally from the top left towards the center. A building labeled 'Château' is situated near the center. The number '47' is visible near the building. A red and white striped area is added to the map, indicating a modification. The map is bordered by a green line on the left and a blue line on the right.
MONTBOUY – Parcelle ZH n°26	
Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
 This map shows the layout of Parcelle ZH n°26. It includes a yellow area labeled '26' at the bottom left, a green area labeled 'A' in the center, and a blue area labeled 'a' at the bottom right. A road labeled 'des' runs diagonally from the top left towards the center. A building labeled 'Ducs' is situated near the center. The map is bordered by a green line on the left and a blue line on the right.	 This map shows the layout of Parcelle ZH n°26 after modification. It includes a yellow area labeled '26' at the bottom left, a green area labeled 'A' in the center, and a blue area labeled 'a' at the bottom right. A road labeled 'des' runs diagonally from the top left towards the center. A building labeled 'Ducs' is situated near the center. A red and white striped area is added to the map, indicating a modification. The map is bordered by a green line on the left and a blue line on the right.

LORRIS – Parcelle BH n°222	
Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
	

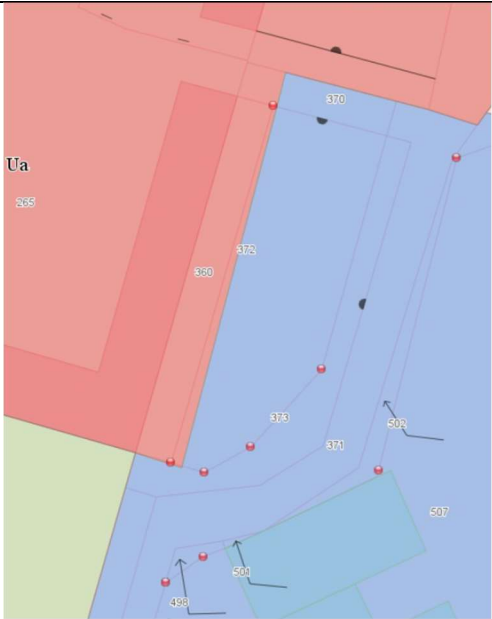
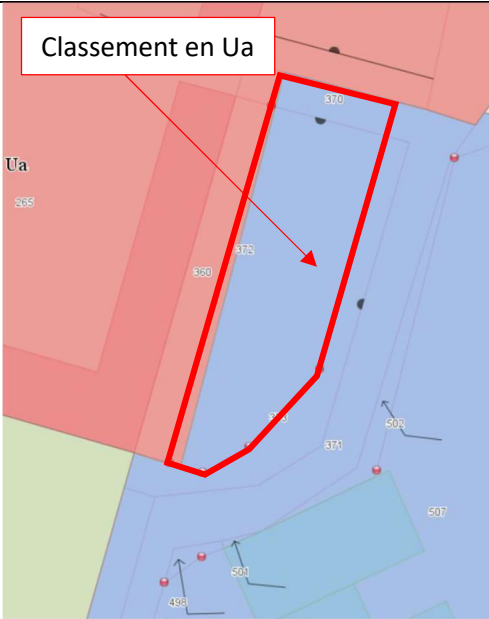
2.1.f - AJOUT DE L'INDICE « 1 » pour la ZONE 1AUXz

OUZOUER SUR BELLEGARDE/BELLEGARDE

Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
	

2.1.g – TRANSFERT ENTRE LA ZONE Ua ET Ue

BELLEGARDE

Extrait du règlement graphique du PLUiH approuvé le 11 avril 2023, modifié le 20 février 2024	Extrait du règlement graphique du PLUiH après modification
	

DEPARTEMENT DU LOIRET

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1 DU PLUiH

2 – PIÈCES MODIFIÉES

2.2.a – Règlement écrit (Pièce 4.1)

Objet	Date
Enquête publique	22/04/2025 au 22/05/2025

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

4.1 : Règlement écrit

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais



Approuvé le 13 avril 2023

Modifié le 20 février 2024

SOMMAIRE

Dispositions générales communes à toutes les zones4

- 1 ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL..... 4
- 2 ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS..... 4
- 3 ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES7
- 4 ARTICLE 4 – PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES.....9

Dispositions applicables à la zone Ua..... 14

- 1 Paragraphe Ua1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité 14
- 2 Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 17
- 3 Paragraphe Ua3 : Equipement et réseaux..... 28

Dispositions applicables à la zone Ub 31

- 1 Paragraphe Ub1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité 31
- 2 Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 34
- 3 Paragraphe Ub3 : Equipement et réseaux..... 46

Dispositions applicables à la zone Uc..... 48

- 1 Paragraphe Uc1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité 48
- 2 Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 51

3 Paragraphe Uc3 : Equipement et réseaux.....63

Dispositions applicables à la zone Uh65

- 1 Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité.....65

Dispositions applicables à la zone Uj..... 81

- 1 Paragraphe Uj1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité..... 81
- 2 Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....83
- 3 Paragraphe Uj3 : Equipement et réseaux..... 91

Dispositions applicables à la zone Ue..... 94

- 1 Paragraphe Ue1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité..... 94
- 2 Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....96
- 3 Paragraphe Ue3 : Equipement et réseaux..... 103

Dispositions applicables à la zone Ux..... 106

- 1 Paragraphe Ux1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité..... 106
- 2 Paragraphe Ux2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 109
- 3 Paragraphe Ux3 : Equipement et réseaux..... 117

Dispositions applicables à la zone AU119

- 1 Paragraphe AU1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité119
- 2 Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère121
- 3 Paragraphe AU3 : Equipement et réseaux132

Dispositions applicables à la zone 1AUx135

- 1 Paragraphe 1AUx1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité135
- 2 Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère138
- 3 Paragraphe 1AUx3 : Equipement et réseaux.....144

Dispositions applicables à la zone A.....147

- 1 Paragraphe A1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité.....148
- 2 Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....150
- 3 Paragraphe A3 : Equipement et réseaux.....165

Dispositions applicables à la zone N.....167

- 1 Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité.....168
- 2 Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....174
- 3 Paragraphe N3 : Equipement et réseaux.....189

LEXIQUE.....191

- 1 Définition des destinations et sous destinations.....191
- 2 Lexique national.....193
- 3 Autres définitions198

Dispositions générales communes à toutes les zones

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés* et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

Notes de lecture :

- *Lorsqu'il est fait référence au sein du règlement à des articles (R. ... ou L. ...), il s'agit, sauf mention contraire, d'articles du Code de l'urbanisme.*
- *Les termes définis au sein du Lexique sont suivis d'un astérisque « * ».*

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais et concerne à ce titre les 38 communes suivantes :

Aillant-sur-Milleron, Auvilliers-en-Gâtinais, Beauchamps-sur-Huillard, Bellegarde, Chailly-en-Gâtinais, Chapelon, Châtenoy, Châtillon-Coligny, Cortrat, Coudroy, Dammarie-sur-Loing, Fréville-du-Gâtinais, La Chapelle-sur-Aveyron, La Cour-Marigny, Ladon, Le Charme, Lorris, Mézières-en-Gâtinais, Montbouy, Montcresson, Montereau, Moulon, Nesploy, Nogent-sur-Vernisson, Noyers, Oussoy-en-Gâtinais, Ouzouer-des-Champs, Ouzouer-sous-Bellegarde, Presnoy, Pressigny-les-Pins, Quiers-sur-Bezonde, Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Hilaire-sur-Puiseaux, Saint-Maurice-sur-Aveyron, Thimory, Varennes-Changy, Vieilles-Maisons-sur-Joudry, Villemoutiers.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

Reconstruction des bâtiments* détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-15 demeurent applicables.

Elles permettent :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments* détruits ou démolis depuis moins de 10 ans ;
- La restauration des bâtiments* dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment*, et sous réserve, dans l'hypothèse où des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, que l'autorité compétente soit en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Constructions* sur une même unité foncière* de plusieurs bâtiments* dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Dans le cadre de la construction* sur une même unité foncière*, d'un ou plusieurs bâtiments*, dont le terrain* d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou tel que défini à l'article R.151-21, les dispositions des articles ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.

Servitudes d'utilité publique

Il est rappelé que les constructions* peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, code de la construction* et de l'habitation, code de la santé publique, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect. Certaines sont rappelées en annexe du présent PLUi (voies classées à grande circulation, servitudes, zonage d'assainissement, périmètres de protection des captages d'eau potable, etc.).

Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation et dans ses annexes. En application de l'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, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Il s'agit en particulier du risque de submersion marine, mais également, plus ponctuellement, du risque d'inondation par débordement des cours d'eau ou ruissellement.

Sont annexés au règlement les **recommandations à suivre pour les constructions impactées par le risque de retrait et gonflement d'argile.**

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

Comme évoqué dans le précédent paragraphe, les constructions* peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Au sein de l'annexe des Servitudes d'Utilités Publiques (*pièce 6-2 du PLUi*) sont présentés les documents relatifs aux zones inondables.

En mai-juin 2016, le territoire a été impacté par des crues dépassant à certains endroits deux mètres de hauteur d'eau. Ainsi, si le PPRI est pour l'heure en cours d'élaboration, il reste nécessaire de se référer aux documents situés en Annexe pour connaître les zones impactées par cet aléa et les règles qui y sont applicables.

Lorsque le PPRI sera approuvé, ses dispositions s'imposeront à celles du PLUi dans les secteurs concernés.

Zones humides

Est annexée au règlement une cartographie qui concentre les différentes études portant sur l'identification et la caractérisation des zones humides du territoire (*cf. 4-7 zones humides*). Tous les futurs aménagements compris dans les zones de classe 1 et 2 devront démontrer de la bonne prise en compte du caractère humide.

Monuments historiques

En application des articles L.621-30 à 32 du Code du patrimoine, aux abords des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis ou l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement de zones et par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre des articles R.151-6 et R.151-7 :

Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions*, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette OAP.

Le règlement impose un rapport de conformité de tout projet ; les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité.

Le document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation constitue la *pièce n°3 du PLUi*.

Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14.

Au-delà de 10 ans, en application de l'article L.442-9 et du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les règles du lotissement sont caduques même si la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles.

Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade* ou surélévation des toitures

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions* achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (R.152-5).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades* ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades* dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions* autorisées par le règlement du PLUi. L'emprise au sol* de la construction* résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions* effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol* autorisée par le règlement du PLUi (R.152-6).

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes* est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur* maximale autorisée par le règlement du PLUi (R.152-7).

Adaptations mineures

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles* ou le caractère des constructions* avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.

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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

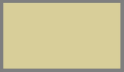
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en 11 zones urbaines, 3 zones à urbaniser, 3 zones agricoles et 6 zones naturelles, elles-mêmes divisées en secteurs.

U	Ua		Zone urbaine correspondant aux cœurs historiques des pôles structurants et pôles-relais, caractérisés par un bâti traditionnel dense. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.
	Ub		Zone urbaine correspondant aux centres-bourgs des communes rurales et aux faubourgs des pôles structurants et pôles-relais, caractérisés par un bâti traditionnel moins dense et plus diversifié. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.
	Uc		Zone urbaine correspondant aux extensions* périphériques récentes et peu denses. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux équipements et services compatibles avec celui-ci.

			Elle comprend un sous-secteur UCi qui correspond à des secteurs soumis au risque inondation.
	Uh		Zone urbaine correspondant aux hameaux ou lotissements isolés dans un environnement majoritairement boisé, ensembles urbains constitués à l'écart des centres-bourgs. Ces secteurs isolés pourront accueillir de nouvelles constructions* en dents creuses sous réserve que cela n'entraîne pas de consommation de terres agro-naturelles et que les communes concernées répondent à plusieurs critères justifiant à titre exceptionnel, la constructibilité de ces secteurs.
			Elle comprend un sous-secteur Uhp, à la constructibilité limitée (autorisation pour des extensions* ou annexes*, mais pas pour de nouvelles habitations). Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux équipements et services compatibles avec celui-ci.
	Ue		Zone urbaine dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectif.
	Ux		Zone urbaine à vocation principale économique.

			Elle comprend un sous-secteur UXc qui correspond à des secteurs à vocation principale commerciale.
			Elle comprend un sous-secteur UXi qui correspond à des secteurs soumis au risque inondation.
			Elle comprend un sous-secteur Uxz qui correspond à la ZAC de Ouzouer-sur-Bellegarde
	Uj		Zones de jardins privés, de vergers, intégrés au tissu urbain. Ils constituent des espaces de respiration, des réservoirs de biodiversité et des espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels. Ils ont vocation à conserver leur dominante végétale. Les annexes* de taille limitée seront admises.
AU	AU		Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
	1AUx		Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et a vocation à accueillir de l'activité économique. Elle comprend un sous-secteur 1AUxi qui correspond à des secteurs soumis au risque inondation. Elle comprend un sous-secteur 1AUxz qui correspond à la ZAC de Ouzouer-sur-Bellegarde

A	A		Zone à dominante agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
	Ap		Zone à vocation agricole où la protection du site est mise en avant pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers.
	Ax		Ecart à vocation d'activités (autre qu'agricole) situé dans un site agricole.
N	N		Zone à dominante naturelle ou forestière, à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale des sites ou de l'existence d'une exploitation forestière.
	Np		Zone à vocation naturelle ou forestière où la protection du site est mise en avant pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers.
	Ne		Ecart à vocation d'équipements situé dans un site naturel.
	Nx		Ecart à vocation d'activités économiques situé dans un site naturel.
	NI		Ecart à vocation d'activités touristiques ou de loisir situé dans un site naturel.

	Npv		Espace destiné à accueillir un projet photovoltaïque situé dans un site naturel.
--	-----	---	--

ARTICLE 4 – PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

Le plan de zonage présente également un ensemble de prescriptions soumises à des règles spécifiques.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

	L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme dispose que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ». » Les EBC permettent de protéger les éléments naturels et boisés du territoire : • Tout changement d'occupation du sol qui pourrait compromettre les espaces boisés est interdit. • Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation • Il est interdit de défricher. L'enlèvement de bois morts et d'arbres déracinés n'est pas soumis à déclaration préalable de coupe.
---	--

	L'article R. 113-1 du Code de l'urbanisme dispose "Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1."
--	--

Les limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risque, d'intérêt général

	Afin de préserver les cours d'eau, sont interdites dans le périmètre de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents les constructions* et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols, au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'urbanisme.
---	---

Le patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Le Code de l'urbanisme permet de :

- identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier **pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4

pour les coupes et abattages d'arbres. (Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme),

- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger **pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains* cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (Article L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme « Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux, installations et aménagements suivants : (...) »

- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

	Éléments du patrimoine à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : Le Règlement écrit impose à ce titre : a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement. b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de
---	--

	l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants : - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ; - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique. c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition : - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*, - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale. d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite
 	Éléments du paysage naturel pour des motifs écologiques et culturels : il s'agit d'élément du patrimoine identifié comportant des spécificités présentées en Annexe du Règlement. Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue : Il s'agit d'éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

	Boisement à préserver ou à créer pour des motifs écologiques et culturels (alignements d'arbres dans la trame verte) : Il s'agit de continuités écologiques à protéger.
	Élément de paysage (site ou secteur) à préserver pour des motifs d'ordre écologique : il s'agit de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Pour l'ensemble de ces éléments, le Règlement écrit impose à ce titre : <u>I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23</u> Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*. <u>II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23</u> La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés. <u>III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23</u> Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

	<u>IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23</u> Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.
--	--

La liste des éléments ponctuels du patrimoine à préserver (★ et ★) est annexée au présent Règlement.

Cheminement à préserver

	Conformément à l'article L151-38, le règlement peut préciser le tracé des voies de circulation à conserver, y compris les sentiers piétonniers. Les chemins identifiés doivent être maintenus.
--	--

Retrait de constructions conformément à la loi Barnier – Amendement Dupont

	En application de l'article 52 de la loi « Barnier », est instauré un principe d'inconstructibilité le long des voies et en dehors des espaces urbanisés s'appliquant de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de : - 100 m pour les autoroutes, les voies express et les déviations. - 75 m pour les routes à grande circulation
--	---

	Cette interdiction concerne toutes constructions ou installations qu'elles soient soumises à autorisation ou non. Des exceptions existent pour les constructions ou installations : - liées ou nécessaires aux infrastructures routières - de services publics exigeant une proximité immédiate - les bâtiments agricoles - les réseaux publics - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes
--	--

Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol

	Dans les secteurs de carrières identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés les assolements et exhaussements à condition : - qu'ils ne portent pas atteintes à la richesse du sol et du sous-sol, - et qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur de ces ressources.
---	--

Les bâtiments* susceptibles de changer destination

	Conformément à l'article L151-41, en zone A et N, les constructions* identifiées au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination* à vocation d'habitation, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel. Lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable sera déposé, ces changements de destination feront l'objet
---	--

	d'un avis conforme de la CDPENAF pour les projets situés en zone A et de la CDNPS en zone N.
--	--

Les Emplacements réservés*

	Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains* sur lesquels sont institués : <i>1° Des emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;</i> <i>2° Des emplacements réservés* aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;</i> <i>3° Des emplacements réservés* aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;</i> <i>4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés* en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;</i> <i>6° Des emplacements réservés* à la relocalisation d'équipements, de constructions* et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.</i>
---	---

La liste des Emplacements réservés* est annexée au présent Règlement.

Les secteurs comportant des opérations d'aménagement et de programmation (OAP).

	Le plan de zonage présente également les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation. Ainsi les projets devront prendre en compte ces orientations et rester conforme au présent règlement.
---	--

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) font l'objet d'un document composant le PLUi à part entière. Se référer au document n°3 du PLUi.

Les linéaires commerciaux

	L'article L.151-16 du Code de l'urbanisme permet au règlement d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Le Règlement écrit impose à ce titre :
---	---

a – Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de mixité fonctionnelle » au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction ou de changement de destination*, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau

b – Dans ce périmètre, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, sont conditionnés en cas de besoin à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et compte tenu des nuisances* ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances* sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...).

Dispositions applicables à la zone Ua

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone Ua correspond aux cœurs historiques des pôles structurants et pôles-relais, caractérisés par un bâti traditionnel dense.

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.

Le paysage urbain, très minéral, se caractérise par le front bâti continu, constitué par des maisons traditionnelles, implantées à l'alignement.*

Les principes réglementaires visent à la préservation des spécificités de ce tissu. L'objectif de cette zone est de permettre le renouvellement du bâti (reconstruction sur lui-même) et d'ouvrir quelques possibilités de densification (comblement dents creuses, densification en hauteur ou en fond de parcelle* lorsque la configuration le permet, etc.).*

Paragraphe Ua1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article Ua 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestière	Exploitations agricoles	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne pas générer de nuisances* : - Les nouvelles constructions sont autorisées à condition que leur emprise ne dépasse pas 300 m², - Les extensions aux constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

Article Ua 1.2 : Sont soumises à conditions :

a – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLUi*).

b – Les extensions*, la réfection*, l'adaptation et la changement de destination des constructions* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

c – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

d – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

Article Ua 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle :

1.3.1 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet

1.3.2 Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Sans objet

1.3.3 Préservation de la diversité commerciale

a – Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de mixité fonctionnelle » au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction ou de changement de destination*, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau

b – Dans ce périmètre, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, sont conditionnés en cas de besoin à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et compte tenu des nuisances* ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances* sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...).

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

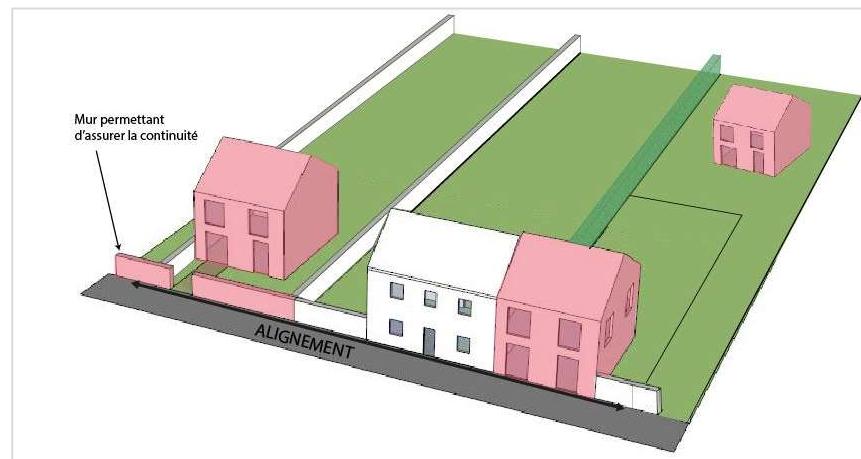
2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

a – Les constructions* doivent être implantées à l'alignement*.

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

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- lorsque la situation des constructions existantes* sur l'unité foncière* concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement*.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extensions*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour toute construction* liée aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public

c - En cas de retrait*, la continuité sera assurée par un mur ou une autre construction*.



d - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

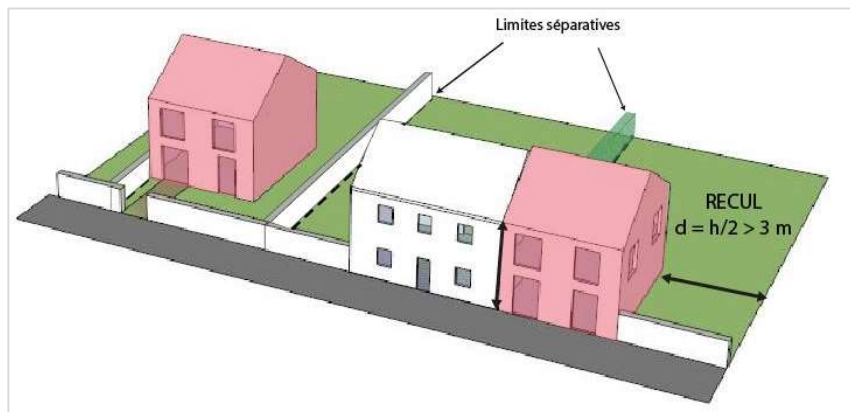
Dispositions générales

a - Les constructions* seront implantées soit :

- sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- en retrait*. Dans ce cas, les constructions* respecteront une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



b - Les constructions* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, les ouvrages enterrés et les constructions* et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative*.
- avec un retrait* minimum de 1 mètre.

Cas particuliers

c - Une implantation différente des constructions* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extensions*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

2.1.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 3 mètres minimum. **Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles* peuvent être accordées par l'autorité compétente.**

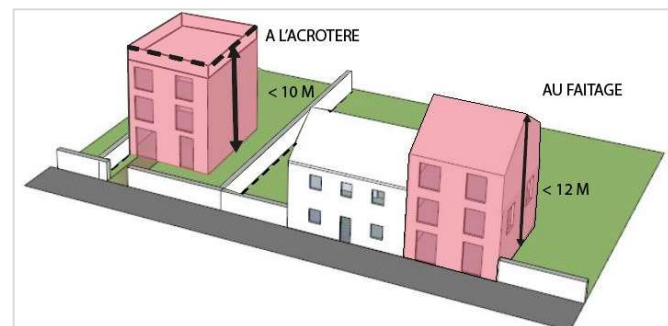
2.1.4 Emprise au sol* maximale des constructions*

Non réglementé.

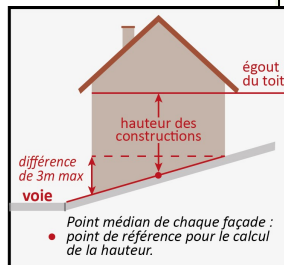
2.1.5 Hauteurs* des constructions*

a - La hauteur* maximale à ne pas dépasser est de :

- 12 mètres au faitage (soit RDC + 2 étages + Combles aménagés),
- 10 mètres à l'acrotère*.



b - Les hauteurs* susvisées seront prises au point médian de chaque façade* (par référence au terrain naturel*). En cas d'unité foncière* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade*, ne peut excéder de plus de 3m à l'égout du toit.



c – La hauteur* des constructions* annexes* ne doit pas excéder **6 4** mètres à l'acrotère* ou au faîtage de la toiture.

Pour les annexes à double pans, accolées au pignon de la construction principale présentant également un double pan, la hauteur ne devra pas excéder celle de la construction principale existante.

d – Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m

Article Ua 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière*.

b - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension***, **une réfection* partielle**, **une adaptation*** ou **une annexe* accolée à la construction principale** ~~touchant à l'extérieur du bâtiment*~~ doivent être en harmonie, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. ~~Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.~~

II – Règles alternatives

a - Les constructions* édifiées sur une unité foncière* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction*.

b - Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions** ne sont pas applicables.

c - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

d – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions* que pour le traitement des clôtures* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*).

Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III – Parements extérieurs

a – Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées * sont interdites **tout comme le blanc pur (RAL 9010).**

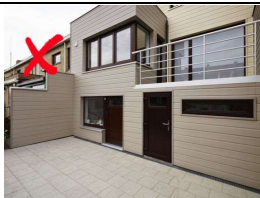
L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

b – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

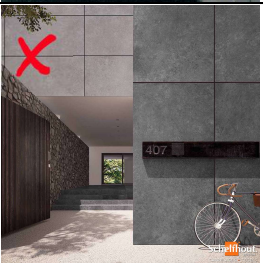
En façades*, est interdit l'usage de :

Faux pans de bois <i>Exemple de bardage* en PVC</i> <i>Source : Pinterest</i> <i>Exemple de bardage* en composite</i> <i>Source : Pinterest</i>	
Bardages* métalliques non préteintées	

Bardages* plastiques <i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i> <i>Exemple de bardage* en PVC</i> <i>Source : Bati produit</i>	
Produits verriers (en dehors des ouvertures) <i>Source : Grandeur nature</i>	
Parements de pierre <i>Source : Ecotra Parement</i>	

Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Source : Blocstar	
Parements de carrelage	
et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.	

Source : Schelfhout

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

c – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

d – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

IV - Adaptation* au sol

a - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Cette hauteur* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction* ou dans le cas de construction possédant un sous-sol avec des accès extérieurs (porte de service ou porte de garage).

b - Les sous-sols enterrés sont interdits.

V – Toitures

A – Forme et pente

a – Dispositions générales

Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

b – Constructions principales, ses extensions et annexes accolées

Les toitures seront composées de deux pans minimum, ~~dont deux pans principaux~~. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures à 1 seul pan sont uniquement autorisées en cas d'extension ou d'annexes accolées.

Les extensions* et les annexes **accolées*** peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment* existant, sans être inférieur à **30° 25°**

~~c~~ – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, ~~les serres~~, les ~~abris de jardin~~, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée ~~d'autres degrés de pente sont admis~~.

Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

~~Les carports auront une pente minimale de 2%.~~

~~Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.~~

~~d~~ – Les toits plats (**inférieurs à 3°**) sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale. **En cas d'extension en toiture plate d'une construction principale à usage d'habitation, l'emprise au sol de ladite extension ne devra pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante.**

~~Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.~~

c – Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes (garages, ateliers...) doivent comporter au moins 2 pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux sans pouvoir être inférieur à 20°. Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Pour les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée.

Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B – Matériaux

a – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	 
	Source : rénovation-toiture.fr
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)	 
	Source : toiture.pro

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 Source : la renovatino		
Toiture en zinc	 Source : rénovation-toiture.fr		
Toiture en bac acier	 Source : Habittoit		

Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les carports et les abris de piscine*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

C – Ouverture

a – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

b – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

c – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, ~~et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.~~

VI – Clôtures*

a – La hauteur* totale des clôtures* est fixée à 2 mètres (portail et piliers inclus).

b – **Les clôtures* sur rue** devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en accord avec le traitement de la construction* principale ; la hauteur* du mur sera comprise entre 1,80 et 2 mètres,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, **surmonté d'éléments de clôture ajourés d'un barreaudage**, doublé ou non d'une haie vive.

c - Les clôtures* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en accord avec le traitement de la construction* principale ; la hauteur* du mur sera comprise entre 1,80 et 2 mètres,
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit de panneaux en bois naturel , plaques préteintées de couleur neutre ou **grillages avec lames occultantes de couleur neutre et/ou sombre.**

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

e – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

f – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

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

h – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VII – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

b – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie,
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L. 151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine,
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,

- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

2.2.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Article Ua 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Non réglementé.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

c – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

d – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II – Plantations

a – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

b – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m² d'unité foncière* libre,
- un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m².

c – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de :

- Réalisation d'annexes à une construction principale existante,
- Réfection, extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,

- d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière* (exiguïté), de l'existence d'installations techniques nécessaires à la construction (assainissement autonome...) ou de la proximité immédiate de bâtiments* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Continuités écologiques.

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article Ua 2.4 : Stationnement*

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

a - Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière* de la construction*.

b - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle*, le stationnement* peut être réalisé sur une unité foncière* proche de la construction*.

c - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements* sur les parcelles* des constructions*.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement*

a - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

b - Les aires de stationnement* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

c - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

III – Normes de stationnement* pour les constructions* et installations nouvelles

A – Pour les constructions destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les autres destinations

Le stationnement* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction*.

C – Pour les véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements* sur l'unité foncière* de l'opération

a - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

b - Les changements de destination*, les réhabilitations et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

c - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert ~~et sécurisé~~.

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

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

Paragraphe Ua3 : Equipement et réseaux

Article Ua 3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

Article Ua 3.2 : Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

3.2.2 Eaux usées

a - Si le réseau collectif existe, 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 l'unité foncière* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

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

d - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 Eaux pluviales

a – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m3 précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

d – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

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

3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions*.

Dispositions applicables à la zone Ub

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone Ub correspond aux faubourgs des pôles structurants et pôles-relais ou aux centres-bourgs des communes rurales.

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.

Le paysage urbain, moyennement dense, propose une variété d'implantations (constructions à l'alignement* ou en retrait*, accolées ou discontinues), laissant voir la végétation (devant, entre ou derrière les constructions*).*

Les principes réglementaires visent à permettre l'évolution de ces secteurs, par leur densification : en permettant des extensions du bâti existant ou de nouvelles constructions* (comblement de dents creuses, divisions parcellaires).*

Paragraphe Ub1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article Ub 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne pas générer de nuisances* : - Les nouvelles constructions sont autorisées à condition que leur emprise ne dépasse pas 300 m², - Les extensions aux constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		

Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

Article Ub 1.2 : Sont soumises à conditions

a – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLUi*).

b – Les extensions*, la réfection*, l'adaptation et le changement de destination des constructions* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers

Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

c – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

d – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

Article Ub 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

1.3.1 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet

1.3.2 Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Sans objet

1.3.3 Préservation de la diversité commerciale

a – Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de mixité fonctionnelle » au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction ou de changement de destination*, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau

b – Dans ce périmètre, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, sont conditionnés en cas de besoin à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et compte tenu des nuisances* ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances* sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...).

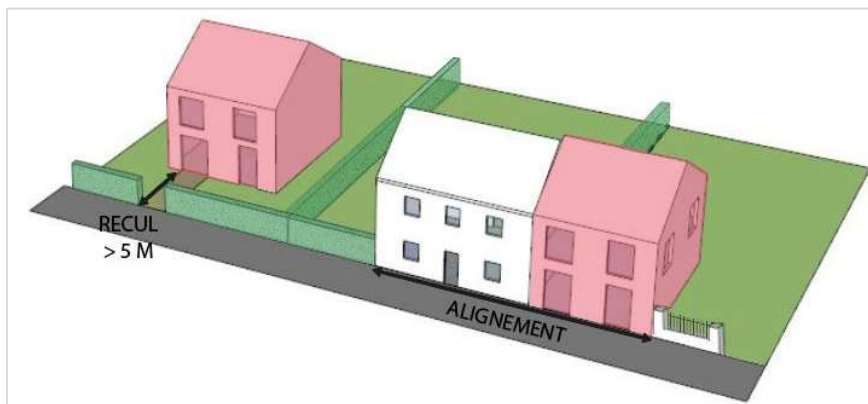
Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

a - Les constructions* seront implantées soit :

- à l'alignement *,
- en retrait*, avec un minimum 5 mètres.



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

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.

- lorsqu'une opération d'aménagement ou de programmation (OAP) le définit sur son périmètre.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour des constructions* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

c - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

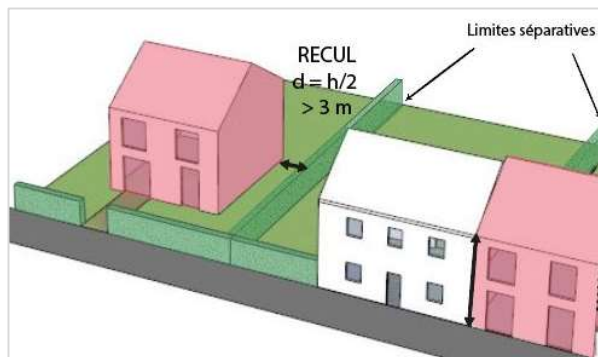
Dispositions générales

a - Les constructions* seront implantées soit :

- sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- en retrait* dont la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment* rabattue au sol (h), cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



b - Les constructions* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, les ouvrages enterrés et les constructions* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative*.
- avec un retrait* minimum de 1 mètre.

Cas particuliers

c - Une implantation différente des constructions* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

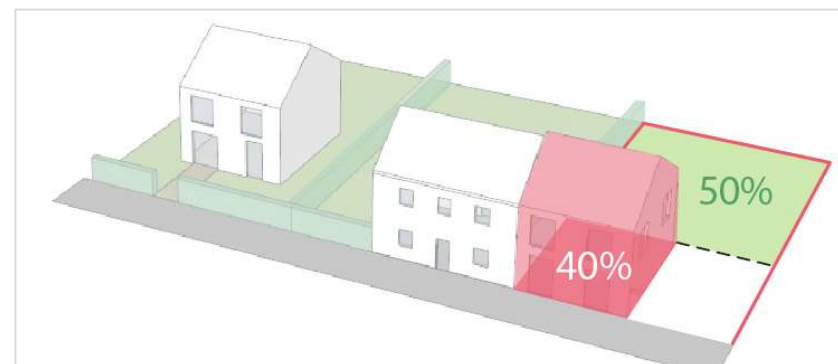
2.1.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 mètres minimum.

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles* peuvent être accordées par l'autorité compétente.

2.1.4 Emprise au sol* maximale des constructions*

L'emprise au sol* des constructions* – y compris des annexes* – ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.



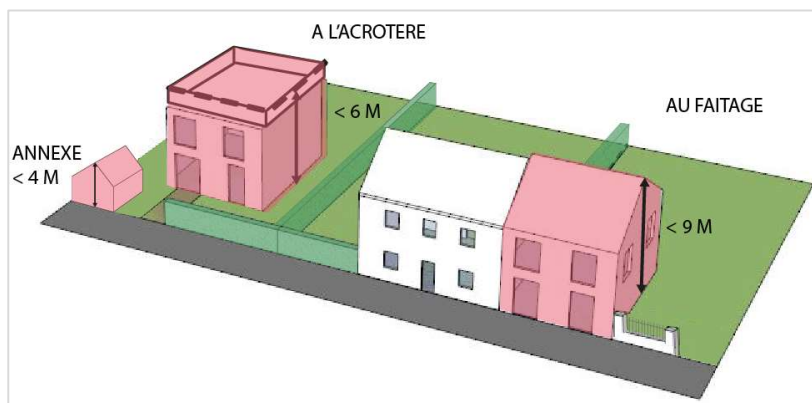
2.1.5 Hauteurs* des constructions*

a - La hauteur* maximale à ne pas dépasser est de :

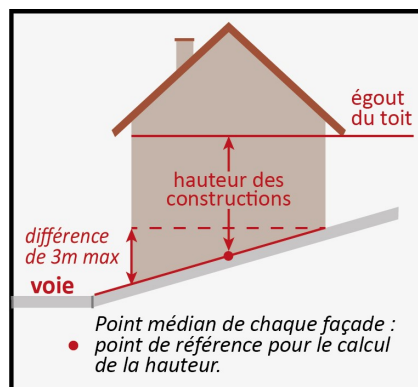
- 9 mètres au faitage (soit RDC + 1 étage + Combles aménagés),
- 6 mètres à l'acrotère*.

Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



b - Les hauteurs* susvisées seront prises au point médian de chaque façade* (par référence au terrain naturel*). En cas d'unité foncière* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade*, ne peut excéder de plus de 3 mètres à l'égout du toit.



c – La hauteur* des constructions* annexes* ne doit pas excéder **6 4** mètres à l'acrotère* ou au faîtage de la toiture.

Pour les annexes à double pans, accolées au pignon de la construction principale présentant également un double pan, la hauteur ne devra pas excéder celle de la construction principale existante.

d - Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal

incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1 m

Article Ub 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière*.

b - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension***, **une réfection* partielle**, **une adaptation*** ou **une annexe* accolée à la construction principale touchant à l'extérieur du bâtiment*** doivent être en harmonie, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. ~~Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.~~

II – Règles alternatives

a – Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions** ne sont pas applicables.

b – Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à

Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

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

c – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions* que pour le traitement des clôtures* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*).

III – Parements extérieurs

a – Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées * sont interdites **tout comme le blanc pur (RAL9010).**

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

b – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En façades*, est interdit l'usage de :

Faux pans de bois

Exemple de bardage en PVC*

Source :



Exemple de bardage en composite*

Source : Pinterest



Bardages* métalliques non préteintées



Bardages* plastiques

A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur

Exemple de bardage en PVC*

Source : Bati produit



Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Produits verriers (en dehors des ouvertures) Source : Grandeur nature	
Parements de pierre Source : Ecotra Parement Source : Blocstar	

Parements de carrelage

Source : Schelfhout



et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.

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

c – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

d – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

IV - Adaptation* au sol

a – Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Cette hauteur* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction* ou dans le cas de construction possédant un sous-sol avec des accès extérieurs (porte de service ou porte de garage).

Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b – Les sous-sols enterrés sont interdits.

V – Toitures

A – Forme et pente

a – Dispositions générales

Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

b – Constructions principales, ses extensions et annexes accolées

Les toitures seront composées de deux pans minimum, ~~dont deux pans principaux~~. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures à 1 seul pan sont uniquement autorisées en cas d'extension ou d'annexes accolées.

Les extensions* et les annexes **accolées*** peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment* existant, sans être inférieur à ~~30°~~ **25°**

~~c~~ – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, ~~les serres~~, les ~~abris de jardin~~, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée ~~d'autres degrés de pente sont admis~~.

~~Les carports auront une pente minimale de 2%.~~

~~Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.~~

~~d~~ – Les toits plats (**inférieurs à 3°**) sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale. **En cas d'extension en toiture plate d'une construction principale à usage d'habitation, l'emprise au sol de ladite**

extension ne devra pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante.

~~Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.~~

c – Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes (garages, ateliers...) doivent comporter au moins 2 pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux sans pouvoir être inférieur à 20°. Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Pour les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée.

Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B – Matériaux

a – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	 
	Source : rénovation-toiture.fr
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)	 
	Source : toiture.pro

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 Source : la renovatino		
Toiture en zinc	 Source : rénovation-toiture.fr		
Toiture en bac acier	 Source : Habittoit		

Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les carports et les abris de piscine*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

C – Ouverture

a – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

b – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

c – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, ~~et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.~~

VI – Clôtures*

a – La hauteur* totale des clôtures* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

b – **Les clôtures* sur rue** devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en accord avec le traitement de la construction* principale ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, **surmonté d'éléments de clôture ajourés d'un barreaudage**, doublé ou non d'une haie vive ;

~~soit de panneaux en bois naturel ou plaques préteintées de couleur neutre ;~~

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

c – **Les clôtures* autres** que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales
- soit de panneaux en bois naturel, de plaques préteintées de couleur neutre **ou de grillages avec lames occultantes de couleur neutre et/ou sombre.**

En limite d'une zone N ou A, la clôture* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

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

e – Sont interdits, en front de rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

f – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

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

Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

h – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

VII – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

b – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

2.2.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b – La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Article Ub 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dans la zone Ub, 50% de la parcelle* sera traitée en espaces végétalisés. En cas d'utilisation d'espaces éco-aménageables (toitures et/ou mur végétalisés, revêtement perméable pour l'air et l'eau (dallage avec couche de graviers/sables...)), le taux d'espaces végétalisés pourra être abaissé à 40%.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

c – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

d – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II – Plantations

a – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

b – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m² de l'unité foncière* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m².

c – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de :

- Réalisation d'annexes à une construction principale existante,
- Réfection, extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,
- d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière* (exiguïté), de l'existence d'installations techniques nécessaires à la construction (assainissement autonome...) ou de la proximité immédiate de bâtiments* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre.

III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers :

Sur les zones de voies de chemin de fer, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

Sur les bandes de proximité, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

Sur les abords, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairial et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des

problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

2.3.3 Continuités écologiques

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article Ub 2.4 : Stationnement*

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

a - Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière* de la construction*.

b - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle*, le stationnement* peut être réalisé sur une unité foncière* proche de la construction*.

c - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements* sur les parcelles* des constructions*.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement*

a - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

b - Les aires de stationnement* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

c - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III – Normes de stationnement* pour les constructions* et installations nouvelles

A – Pour les constructions destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les autres destinations

Le stationnement* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction*.

C – Pour les véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements* sur l'unité foncière* de l'opération

a - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

b - Les changements de destination*, les réhabilitations et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

c - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert ~~et sécurisé~~.

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

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

Paragraphe Ub3 : Equipement et réseaux

Article Ub 3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;
- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

Article Ub 3.2 : Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

3.2.2 Eaux usées

a - Si le réseau collectif existe, 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 l'unité foncière* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

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

d - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 Eaux pluviales

a – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m3 précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

d – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

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

3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions*.

Dispositions applicables à la zone Uc

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone Uc correspond aux secteurs pavillonnaires, constituant les développements récents des communes (2e moitié du XXe siècle).

Un sous-secteur UCi permet d'encadrer les constructions dans les zones soumises au risque inondation.

Zone à vocation résidentielle, les activités, équipements et services y sont limités.

Le paysage urbain peu dense, est caractérisé par la forte végétalisation des parcelles*. Le bâti est implanté au cœur de la parcelle*, entouré d'un jardin (sur au moins 3 côtés).

Les principes réglementaires visent à la préservation de cet équilibre bâti/nature. L'objectif de cette zone est de laisser des possibilités d'évolution au bâti (extension*, comblement des dents creuses...), tout en assurant le maintien et la qualité des espaces végétalisés. Situées à la limite entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles (espaces de « frange urbaine »), ces parcelles* doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour favoriser les transitions paysagères.

Paragraphe Uc1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article Uc 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

1 – Dans la zone UC :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	

Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne générer ni nuisances*, ni passage de client ou de fournisseur et que leur emprise ne dépasse pas 300 m²
	Restauration			Sous réserve de ne pas générer le passage de fournisseur.
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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 – Dans le sous-secteur UCi : Sont autorisées :

- les opérations de renouvellement urbain global (quartier ou groupe de parcelles) avec réduction de vulnérabilité (hors établissements sensibles, activités économiques polluantes et activités agricoles) sur le périmètre de l'opération, sous condition de :
 - Limiter l'emprise au sol des constructions dans le cadre des opérations de renouvellement urbain à l'emprise au sol existante avant démolition.
 - Pour les habitations, créer pour chacun des logements un plancher sur vide sanitaire au rez-de-chaussée à +0,50m au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable à l'étage au-dessus des PHEC* accessible de l'intérieur et de l'extérieur.
 - Pour les activités, créer un niveau opérationnel au-dessus des PHEC*.
 - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC*.
 - Utiliser sous les PHEC* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
 - Placer des clapets
 - anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
- Extension verticale des bâtiments à usage d'habitations et leurs annexes permettant la réduction de la vulnérabilité
 - Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée.
 - Pour les bâtiments à usage d'habitations, mettre un niveau habitable à l'étage au-dessus des PHEC* accessible de l'intérieur et de l'extérieur sauf si l'étage habitable est déjà existant.
 - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC*.
 - Utiliser sous les PHEC* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
 - Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.

- Extension verticale des bâtiments à usage d'activités (hors activités agricoles) :
 - Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée.
 - Intégrer dans l'extension des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité de l'activité existante.
 - Mettre un niveau opérationnel à l'étage au-dessus des PHEC* accessible de l'intérieur et de l'extérieur sauf si un tel niveau existe déjà.
 - Stocker les produits polluants au-dessus des PHEC* en cas de crue, ou les déplacer hors zone inondable.
 - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC*.
 - Utiliser sous les PHEC* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
 - Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
 - Élaborer un plan de continuité d'activité.
 - Réaliser un diagnostic de vulnérabilité aux inondations.
- Extension des bâtiments d'intérêt public
 - Intégrer dans les travaux des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité au regard du risque.
 - Créer un niveau opérationnel au-dessus des PHEC* sauf si un tel niveau existe déjà.
 - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC*.
 - Utiliser sous les PHEC* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
 - Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
 - Réaliser un diagnostic de vulnérabilité aux inondations.

Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uc 1.2 : Sont soumises à conditions

a – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLUi*).

b – Les extensions*, la réfection*, l'adaptation et le changement de destination des constructions* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

c – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

d – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

Article Uc 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

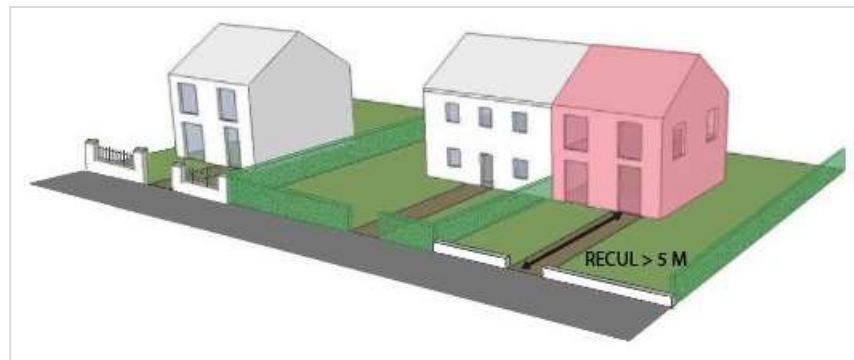
Sans objet

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uc 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

a - Les constructions* seront implantées en retrait* avec un minimum de 5 mètres.



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

- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

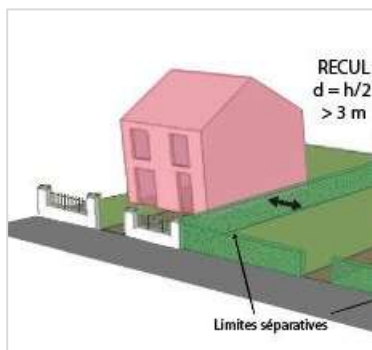
- pour des constructions* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

c - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

Dispositions générales

a - Les constructions* seront implantées en retrait* des limites séparatives*. La distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment* rabattue au sol (h), cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



b – Une implantation en limite séparative* sera acceptée pour les annexes*

c – Les constructions* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, les ouvrages enterrés et les constructions* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative*.
- avec un retrait* minimum de 1 mètre.

Cas particuliers

d - Une implantation différente des constructions* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

2.1.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 mètres minimum.

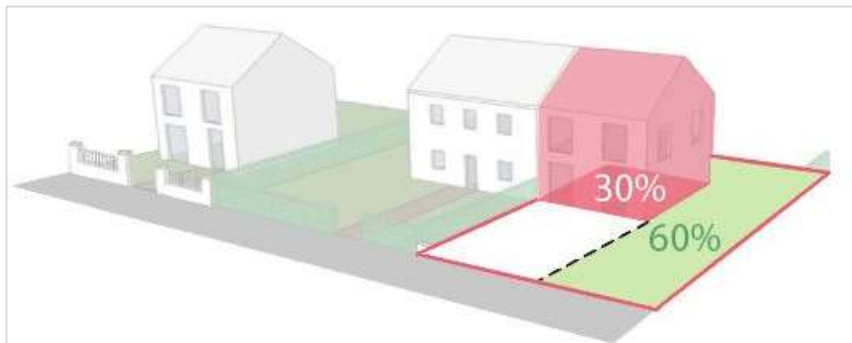
Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles* peuvent être accordées par l'autorité compétente.

2.1.4 Emprise au sol* maximale des constructions*

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* – y compris des annexes* – ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière*.

Dispositions applicables à la zone Uc

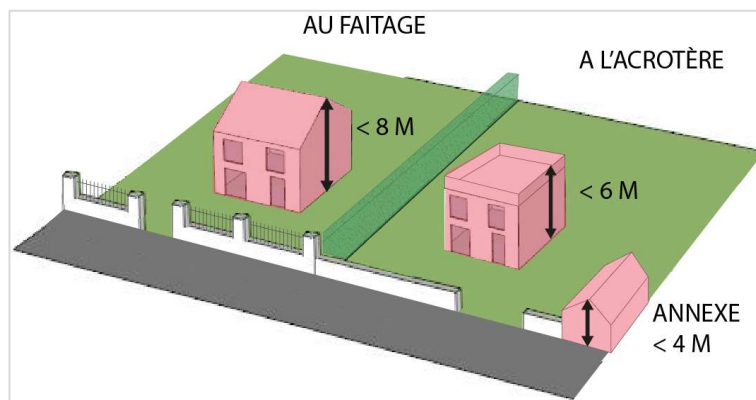
Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



2.1.5 Hauteurs* des constructions*

a - La hauteur* maximale à ne pas dépasser est de :

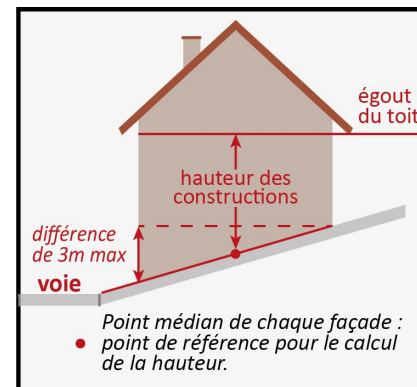
- 8 mètres au faîtage (soit RDC + 1 étage + Combles aménagés),
- 6 mètres à l'acrotère*.



b – Lorsqu'une construction existante fait l'objet de **travaux de rénovation ou d'extension**, une dérogation aux hauteurs maximales est permise à condition :

- Que son aspect architectural respecte les règles de l'article relatif à l'*Aspect extérieur des constructions*.
- De ne pas aggraver la non-conformité.

c - Les hauteurs* susvisées seront prises au point médian de chaque façade* (par référence au terrain naturel*). En cas d'unité foncière* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade*, ne peut excéder de plus de 3m à l'égout du toit.



d – La hauteur* des constructions* annexes* ne doit pas excéder **6 4**mètres à l'acrotère* ou au faîtage de la toiture.

Pour les annexes à double pans, accolées au pignon de la construction principale présentant également un double pan, la hauteur ne devra pas excéder celle de la construction principale existante.

e - Dans la zone UCi, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m

Article Uc 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière*.

b - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension*, une réfection* partielle, une adaptation* ou une annexe* accolée à la construction principale** ~~touchant à l'extérieur du bâtiment*~~ doivent être en harmonie, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. ~~Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.~~

II – Règles alternatives

a - Les constructions* édifiées sur une unité foncière* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction*.

b - Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions** ne sont pas applicables.

c - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit

d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

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

d – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions* que pour le traitement des clôtures* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*).

III – Parements extérieurs

a – Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées * sont interdites **tout comme le blanc pur (RAL9010).**

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

b – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En façades*, est interdit l'usage de :

Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Faux pans de bois <i>Exemple de bardage* en PVC</i> Source : <i>Exemple de bardage* en composite</i> Source : Pinterest		Produits verriers (en dehors des ouvertures) Source : Grandeur nature	
Bardages* métalliques non préteintées		Parements de pierre Source : Ecotra Parement Source : Blocstar	
Bardages* plastiques <i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i> <i>Exemple de bardage* en PVC</i> Source : Bati produit			

Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Parements de carrelage

Source : Schelfhout



et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.

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

c – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

d – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

IV - Adaptation* au sol

a - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Cette hauteur* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction* ou dans le cas de construction possédant un sous-sol avec des accès extérieurs (porte de service ou porte de garage).

b - Les sous-sols enterrés sont interdits.

V – Toitures

A – Forme et pente

a – Dispositions générales

Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

b – Constructions principales, ses extensions et annexes accolées

Les toitures seront composées de deux pans minimum, ~~dont deux pans principaux~~. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures à 1 seul pan sont uniquement autorisées en cas d'extension ou d'annexes accolées.

Les extensions* et les annexes **accolées*** peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment* existant, sans être inférieur à **30° 25°**

~~c~~ – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, ~~les serres~~, les ~~abris de jardin~~, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée ~~d'autres degrés de pente sont admis~~.

~~Les carports auront une pente minimale de 2%.~~

~~Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.~~

~~d~~ – Les toits plats (**inférieurs à 3°**) sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale. **En cas d'extension en toiture plate d'une construction principale à usage d'habitation, l'emprise au sol de ladite**

Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

extension ne devra pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante.

~~Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.~~

c – Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes (garages, ateliers...) doivent comporter au moins 2 pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux sans pouvoir être inférieur à 20°. Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Pour les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée.

B – Matériaux

a – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	
Source : rénovation-toiture.fr	

Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)



Source : toiture.pro

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture cuivre		✗	✓
Source : la rénovation			
Toiture zinc		✗	✓

Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	Source : rénovation-toiture.fr		
Toiture en bac acier	 Source : Habittoit	✗	✓

b – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les carports et les abris de piscine*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

C – Ouverture

a – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

b – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

c – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, ~~et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.~~

VI – Clôtures*

a – La hauteur* totale des clôtures* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

b – Les clôtures* sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, **surmonté d'éléments de clôture ajourés d'un barreaudage**, doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

c – Les clôtures* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit de panneaux en bois naturel, plaques préteintes de couleur neutre ou **grillages avec lames occultantes de couleur neutre et/ou sombre.**

En limite d'une zone N ou A, la clôture* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

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

e – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

f – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de *Prunus laurocerasus*.

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

h – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

VII – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

b – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

2.2.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b – La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

d – Lorsqu’une construction existante fait l’objet de **travaux de rénovation énergétique**, une dérogation aux hauteurs maximales est permise à condition :

- Que cette surélévation ne soit pas constitutive d’une surface de plancher supplémentaire ;
- Que son aspect architectural corresponde aux codes existants avant les travaux, ou respecte les règles de l’article relatif à l’*Aspect extérieur des constructions*.

Article Uc 2.3 : Traitement des espaces non-bâtis

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dans la zone Uc, 60% de la parcelle* sera traitée en espaces végétalisés.

En cas d’utilisation d’espaces éco-aménageables (toitures et/ou mur végétalisés, revêtement perméable pour l’air et l’eau (dallage avec couche de graviers/sables...)), le taux d’espaces végétalisés pourra être abaissé à 50%.

2.3.2 Obligations en matière d’espaces libres, de plantations, d’aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l’objet d’un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d’un espace vert d’un seul tenant et participant à la formation d’îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

c – Toute plantation d’espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

d – Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et de service public.

II – Plantations

a – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d’impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

b – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m² de l’unité foncière* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m².

c – Les dispositions pourront ne pas s’appliquer en cas de :

- Réalisation d’annexes à une construction principale existante,
- Réfection, extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,
- d’impossibilité liée à la forme particulière de l’unité foncière* (exiguïté), de l’existence d’installations techniques nécessaires à la construction (assainissement autonome...) ou de la proximité immédiate de bâtiments* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d’un arbre.

Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers :

Sur les zones de voies de chemin de fer, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

Sur les bandes de proximité, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

Sur les abords, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairial et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

2.3.3 Continuités écologiques

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article Uc 2.4 : Stationnement*

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

a - Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière* de la construction*.

b - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle*, le stationnement* peut être réalisé sur une unité foncière* proche de la construction*.

c - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements* sur les parcelles* des constructions*.

Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement*

a - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

b - Les aires de stationnement* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

c - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

III – Normes de stationnement* pour les constructions* et installations nouvelles

A – Pour les constructions destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les autres destinations

Le stationnement* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction*.

C – Pour les véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements* sur l'unité foncière* de l'opération

a - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

b - Les changements de destination*, les réhabilitations et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

c - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert ~~et sécurisé.~~

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

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

Paragraphe Uc3 : Equipement et réseaux

Article Uc 3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

Article Uc 3.2 : Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

3.2.2 Eaux usées

a – Si le réseau collectif existe, 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 l'unité foncière* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b – Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

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

d – Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 Eaux pluviales

a – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m3 précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

d – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

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

3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions*.

Dispositions applicables à la zone Uh

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone Uh correspond aux hameaux ou lotissements isolés. Ils forment des ensembles urbains constitués, à l'écart des centres-bourgs.

Zone à vocation résidentielle, les activités, équipements et services y sont limités.

Le paysage urbain est très peu dense, niché au sein des zones agricoles ou naturelles. Le bâti est implanté au cœur de la parcelle*, entouré d'un vaste jardin.

Les principes réglementaires visent à accueillir quelques nouvelles habitations (parcelles* résiduelles non bâties) sous réserve de pas consommer des terres agro-naturelles et de permettre une bonne intégration paysagère dans leur environnement.

La zone Uh comprend un sous-secteur **Uhp**, correspondant en grande majorité aux lotissements boisés de type « Auberton ». Ce sous-secteur ne peut pas accueillir de nouvelles constructions* principales. Les constructions existantes* peuvent bénéficier d'extension* et d'aménagements (dont construction* d'annexes* et de piscine*), sous réserve de respecter les équilibres bâti / espaces végétalisés.

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article Uh 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestière	Exploitations agricoles	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		Uh	Dans le sous-secteur Uhp, seules sont autorisés les extensions* et annexes* aux constructions existantes*.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En secteur Uhp		Sont autorisés en Uh (sauf en Uhp), à condition de ne pas générer de nuisances*, et sans dépasser une emprise au sol maximale de 300 m².

Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Restauration	En secteur Uhp		Sont autorisés en Uh (sauf en Uhp), sous réserve de ne pas générer le passage de client ou de fournisseur.
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En secteur Uhp	Uh	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

Article Uh 1.2 : Sont soumises à conditions :

a – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLUi) et conformes aux dispositions du PPRi (annexe 6-2 du PLUi).

Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

b – Les extensions*, la réfection*, l'adaptation et le changement de destination des constructions* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

c – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

d – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

e – En zone Uhp, les changements de destination sont autorisés pour les activités et commerces de détail à condition de ne pas générer de passage de client ou de fournisseur.

Article Uh 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

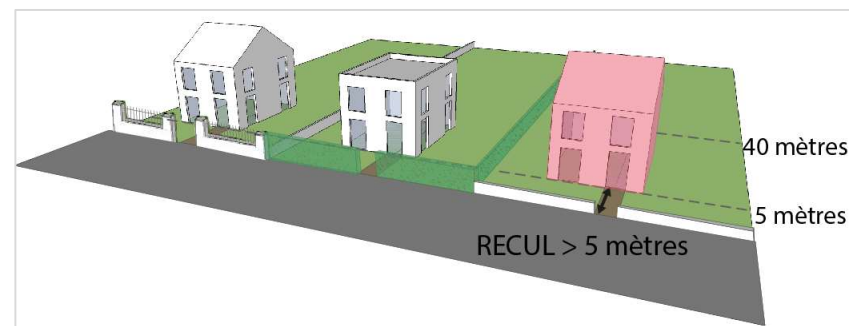
Paragraphe Uh2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uh 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

1.4.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

a - Les constructions* seront implantées en retrait* de minimum 5 mètres.

b - Seules les extensions*, les piscines*, leurs locaux techniques et les annexes* sont autorisées au-delà de 40 mètres par rapport à la voie.



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

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.

Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

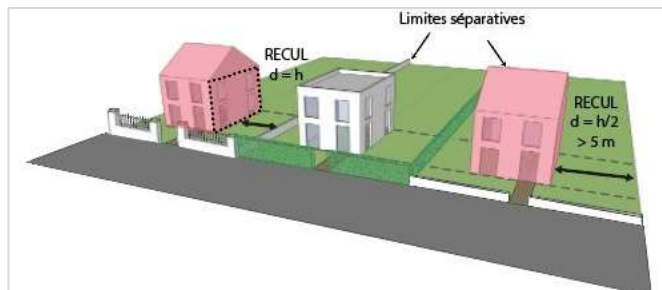
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour des constructions* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public

d - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

1.4.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

Dispositions générales

a - Les constructions* seront implantées en retrait* des limites séparatives*. en retrait*. La distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment* rabattue au sol (h), cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



b - Les constructions* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, les annexes*, les ouvrages enterrés et les constructions* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative*.

- avec un retrait* minimum de 1 mètre.

Cas particuliers

c - Une implantation différente des constructions* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

1.4.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

a- La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 mètres minimum.

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles* peuvent être accordées par l'autorité compétente.

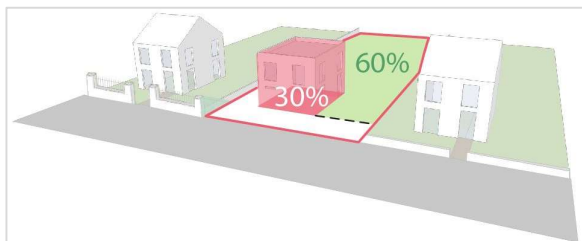
b – Dans le secteur Uhp : les annexes et les piscines* doivent s'implanter dans un rayon de 30 mètres autour de la construction* principale.

Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

1.4.4 Emprise au sol* maximale des constructions*

a – Dans la zone Uh (à l'exception du secteur Uhp), le coefficient d'emprise au sol* des constructions* – y compris des annexes* – ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière*.

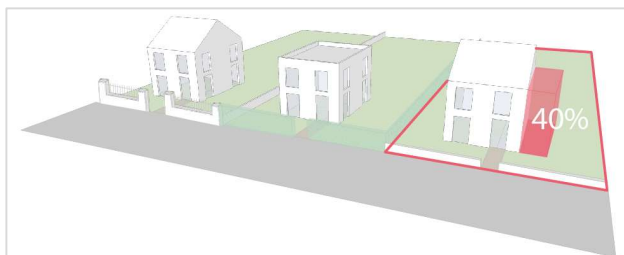


b – Dans le secteur Uhp :

L'extension* des constructions* principales est limitée à 40% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol* des nouvelles annexes* **et/ou leur extension** est limitée à **40 m² 50 m²** à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol* des piscines* est limitée à 75 m² à la date d'approbation de PLUi.

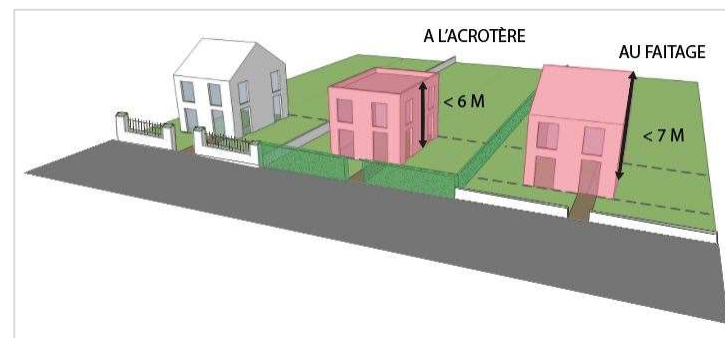


1.4.5 Hauteurs* des constructions*

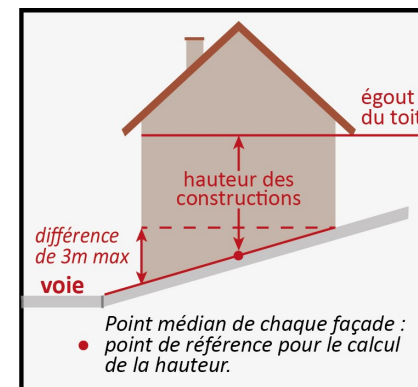
a - La hauteur* maximale à ne pas dépasser est de :

- 7 mètres au faitage (soit RDC + Combles aménagés),

- 6 mètres à l'acrotère*.



b - Les hauteurs* susvisées seront prises au point médian de chaque façade* (par référence au terrain naturel*). En cas d'unité foncière* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade*, ne peut excéder de plus de 3m à l'égout du toit.



c – La hauteur* des constructions* annexes* ne doit pas excéder **6 4** mètres à l'acrotère* ou au faitage de la toiture.

Pour les annexes à double pans, accolées au pignon de la construction principale présentant également un double pan, la hauteur ne devra pas excéder celle de la construction principale existante.

d - Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal

incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m

Article Uh 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.5.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière*.

b - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension*, une réfection* partielle, une adaptation* ou une annexe* accolée à la construction principale** ~~touchant à l'extérieur du bâtiment*~~ doivent être en harmonie, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. ~~Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.~~

II – Règles alternatives

a - Les constructions* édifiées sur une unité foncière* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction*.

b - Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions** ne sont pas applicables.

c - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

d – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions* que pour le traitement des clôtures* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*).

III – Parements extérieurs

a – Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées * sont interdites **tout comme le blanc pur (RAL9010).**

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

b – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

En façades*, est interdit l'usage de :

Faux pans de bois <i>Exemple de bardage* en PVC</i> Source : <i>Exemple de bardage* en composite</i> Source : Pinterest	 
Bardages* métalliques non préteintées	
Bardages* plastiques <i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i> <i>Exemple de bardage* en PVC</i> Source : Bati produit	

Produits verriers (en dehors des ouvertures) Source : Grandeur nature	
Parements de pierre Source : Ecotra Parement Source : Blocstar	 

Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Parements de carrelage

Source : Schelfhout



et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.

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

c – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

d – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

IV - Adaptation* au sol

a - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Cette hauteur* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction* ou dans le cas de construction possédant un sous-sol avec des accès extérieurs (porte de service ou porte de garage).

b - Les sous-sols enterrés sont interdits.

V – Toitures

A – Forme et pente

a – Dispositions générales

Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

b – Constructions principales, ses extensions et annexes accolées

Les toitures seront composées de deux pans minimum, ~~dont deux pans principaux~~. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures à 1 seul pan sont uniquement autorisées en cas d'extension ou d'annexes accolées.

Les extensions* et les annexes **accolées*** peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment* existant, sans être inférieur à **30° 25°**

~~c~~ – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, ~~les serres~~, les ~~abris de jardin~~, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée ~~d'autres degrés de pente sont admis~~.

~~Les carports auront une pente minimale de 2%.~~

~~Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.~~

~~d~~ – Les toits plats (**inférieurs à 3°**) sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale. **En cas d'extension en toiture plate d'une construction principale à usage d'habitation, l'emprise au sol de ladite**

Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

extension ne devra pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante.

~~Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.~~

c – Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes (garages, ateliers...) doivent comporter au moins 2 pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux sans pouvoir être inférieur à 20°. Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Pour les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée.

B – Matériaux

a – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	
	Source : rénovation-toiture.fr

Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)



Source : toiture.pro

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre		✗	✓
	Source : la rénovation		
Toiture en zinc		✗	✓

Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

	Source : rénovation-toiture.fr		
Toiture en bac acier			
	Source : Habittoit		

b – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les carports et les abris de piscine*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

C – Ouverture

a – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

b – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

c – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, ~~et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.~~

VI – Clôtures*

a – La hauteur* totale des clôtures* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

b – Les clôtures* sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, **surmonté d'éléments de clôture ajourés d'un barreaudage**, doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

c – Les clôtures* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;
- soit de panneaux en bois naturel, plaques préteintées de couleur neutre ou **grillages avec lames occultantes de couleur neutre et/ou sombre.**

En limite d'une zone N ou A, la clôture* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

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

e – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

f – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

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

h – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

VII – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

b – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

1.5.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;

- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

1.5.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b – La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Article Uh 2.3 : Traitement des espaces non-bâtis

1.6.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dans l'ensemble de la zone Uh, 60% de la parcelle* sera traitée en espaces végétalisés. En cas d'utilisation d'espaces éco-aménageables (toitures et/ou mur végétalisés, revêtement perméable pour l'air et l'eau (dallage avec couche de graviers/sables...)), le taux d'espaces végétalisés pourra être abaissé à 50%.

1.6.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

c – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

d – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II – Plantations

a – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

b – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m² de l'unité foncière* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m².

c – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de :

- Réalisation d'annexes à une construction principale existante,
- Réfection, extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,
- d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière* (exiguïté), de l'existence d'installations techniques nécessaires à la construction (assainissement autonome...) ou de la proximité immédiate de bâtiments* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre.

III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers :

Sur les zones de voies de chemin de fer, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

Sur les bandes de proximité, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

Sur les abords, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairial et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des

problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

1.6.3 Continuités écologiques

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article Uh 2.4 : Stationnement*

1.7.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

a - Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière* de la construction*.

b - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle*, le stationnement* peut être réalisé sur une unité foncière* proche de la construction*.

c - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements* sur les parcelles* des constructions*.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement*

a - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

b - Les aires de stationnement* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

c - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

III – Normes de stationnement* pour les constructions* et installations nouvelles

A – Pour les constructions destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les autres destinations

Le stationnement* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction*.

C – Pour les véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements* sur l'unité foncière* de l'opération

a - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

b - Les changements de destination*, les réhabilitations et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

c - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

1.7.2 Obligations minimales pour les vélos

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

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

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

Paragraphe Uh3 : Equipement et réseaux

Article Uh 3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1.8.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

1.8.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

Article Uh 3.2 : Desserte par les réseaux

1.9.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

1.9.2 Eaux usées

a - Si le réseau collectif existe, 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 l'unité foncière* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

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

d - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

1.9.3 Eaux pluviales

a – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m3 précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

d – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

1.9.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

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

1.9.5 Collecte des déchets

Les constructions* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions*.

Dispositions applicables à la zone Uj

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UJ correspond à des jardins privés ou de vergers, intégrés au tissu urbain.

Ils constituent des espaces de respiration, des réservoirs de biodiversité et des espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels.

Leur constructibilité est restreinte afin de limiter l'imperméabilisation des sols, faciliter l'infiltration des eaux pluviales, pérenniser leur vocation de jardin d'agrément et maintenir la biodiversité.

Paragraphe Uj1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article Uj 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement	X		Seules sont autorisées les annexes* aux constructions principales existantes* sur l'unité foncière
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		

Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

Article Uj 1.2 : Sont soumises à conditions

a – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLUi*).

~~**b** – L'emprise au sol des annexe des constructions principales existantes sur l'unité foncière est limitée à 20 m².~~

b c – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

c d – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

Article Uj 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uj 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

a – Les annexes* seront implantées à l'alignement* ou en retrait* de minimum 1 mètre.

b – Toutefois, une implantation différente des constructions* peut être autorisée ou imposée lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.

2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

Les annexes* doivent être implantés soit :

- en limite séparative*.
- avec un retrait* minimum de 1 mètre.

2.1.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

2.1.4 Emprise au sol* maximale des constructions*

a – L'emprise au sol* des nouvelles annexes* **et/ou leur extension** est limitée à **50 m² 20 m²**, à la date d'approbation du PLUi.

b – L'emprise au sol* des piscines* est limitée à 75 m² à la date d'approbation de PLUi.

2.1.5 Hauteurs* des constructions*

c – La hauteur* des constructions* annexes* ne doit pas excéder **6 4** mètres à l'acrotère* ou au faîtage de la toiture.

Pour les annexes à double pans, accolées au pignon de la construction principale présentant également un double pan, la hauteur ne devra pas excéder celle de la construction principale existante.

Article Uj 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a – Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière*.

Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension***, **une réfection* partielle**, **une adaptation*** ou **une annexe* accolée à la construction principale** ~~touchant à l'extérieur du bâtiment*~~ doivent être en harmonie, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. ~~Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.~~

II – Règles alternatives

a – Les constructions* édifiées sur une unité foncière* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction*.

b – Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions** ne sont pas applicables.

c – Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

d – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions* que pour le traitement des clôtures* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*).

III – Parements extérieurs

a – Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées * sont interdites **tout comme le blanc pur (RAL9010).**

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

b – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En façades*, est interdit l'usage de :

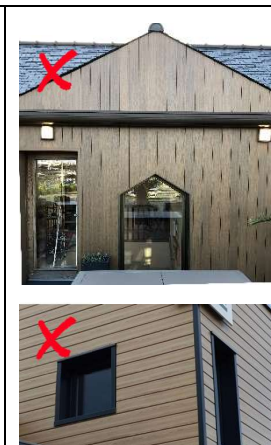
Faux pans de bois

Exemple de bardage* en PVC

Source :

Exemple de bardage* en composite

Source : Pinterest



Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Bardages* métalliques non préteintées	
Bardages* plastiques <i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i> <i>Exemple de bardage* en PVC</i> <i>Source : Bati produit</i>	
Produits verriers (en dehors des ouvertures) <i>Source : Grandeur nature</i>	

Parements de pierre <i>Source : Ecotra Parement</i>	
 <i>Source : Blocstar</i>	
Parements de carrelage <i>Source : Schelfhout</i>	
et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.	

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

c – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

d – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

IV – Toitures

A – Forme et pente

a – Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

~~**b** – Les toitures seront composées de deux pans minimum, dont deux pans principaux. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions* et les annexes* peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment* existant, sans être inférieur à 30°.~~

~~**c** – Pour les constructions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, d'autres degrés de pente sont admis.~~

~~Les carports auront une pente minimale de 2%.~~

~~Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.~~

~~**d** – Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale.~~

~~Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.~~

b – Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes (Garages, ateliers...) doivent comporter au moins 2 pans avec une pente adaptée à la nature sans pouvoir être inférieur à 20°. Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être maquées par un acrotère.

Pour les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée.

Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B – Matériaux

a – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	 
	Source : rénovation-toiture.fr
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)	 
	Source : toiture.pro

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 Source : la renovatino		
Toiture en zinc	 Source : rénovation-toiture.fr		
Toiture en bac acier	 Source : Habittoit		

Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les carports et les abris de piscine*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

C – Ouverture

a – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

b – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

c – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, ~~et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.~~

V – Clôtures*

a – La hauteur* totale des clôtures* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

b – Les clôtures* sur rue devront être constituée :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, **surmonté d'éléments de clôture ajourés d'un barreaudage**, doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

c – Les clôtures* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;
- soit de panneaux en bois naturel , plaques préteintées de couleur neutre ou **grillages avec lames occultantes de couleur neutre et/ou sombre.**

En limite d'une zone N ou A, la clôture* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

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

e – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

f – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

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

VI – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

2.2.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b – La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Article Uj 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Sans objet.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

c – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

d – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II – Plantations

a – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

b – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m² de l'unité foncière* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m².

c – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de :

- Réalisation d'annexes à une construction principale existante,
- Réfection, extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,
- d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière* (exiguïté), de l'existence d'installations techniques nécessaires à la construction (assainissement autonome...) ou de la proximité immédiate de bâtiments* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre.

III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers

Sur les zones de voies de chemin de fer, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

Sur les bandes de proximité, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

Sur les abords, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairiale et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

2.3.3 Continuités écologiques

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la

vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article Uj 2.4 : Stationnement*

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

a – Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière* de la construction*.

b – La zone Uj peut accueillir le stationnement* imposé aux constructions* appartenant à la même unité foncière* mais à une zone différente, sous condition que l'ensemble des places de stationnement* devront être perméables à 100%.

c – Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

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

Paragraphe Uj3 : Equipement et réseaux

Article Uj 3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

Article Uj 3.2 : Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

3.2.2 Eaux usées

a – Si le réseau collectif existe, 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 l'unité foncière* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b – Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

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

d – Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 Eaux pluviales

a – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

d – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

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

Dispositions applicables à la zone Ue

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone Ue est une zone destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs des communes.

La relative souplesse réglementaire de la zone a pour but de faciliter l'aménagement et l'évolution des équipements publics.

Paragraphe Ue1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article Ue 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement			Uniquement dans la mesure où ils sont destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		

Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

Article Ue 1.2 : Sont soumises à conditions

a – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLUi*).

b – Les extensions*, la réfection*, l'adaptation et le changement de destination des constructions* et installations existantes, autres que celles

autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

c – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

d – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

Article Ue 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions* seront implantées à l'alignement* ou en retrait*.

2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* peuvent s'implanter soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives* ;
- en retrait* des limites séparatives*.

2.1.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

2.1.4 Emprise au sol* maximale des constructions*

Sans objet.

2.1.5 Hauteurs* des constructions*

Toute construction* doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère avoisinant au secteur.

Article Ue 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière*.

b - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension*, une réfection* partielle, une adaptation* ou une annexe* accolée à la construction principale** ~~touchant à l'extérieur du bâtiment*~~ doivent être similaires, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. ~~Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.~~

Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II – Règles alternatives

a – Les constructions* édifiées sur une unité foncière* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction*.

~~**b** – Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 Aspect extérieur des constructions* ne sont pas applicables.~~

c – Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

III – Parements extérieurs

a – Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées * sont interdites **tout comme le blanc pur (RAL9010).**

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

b – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En façades*, est interdit l'usage de :

Faux pans de bois Exemple de bardage* en PVC Source :	
Exemple de bardage* en composite Source : Pinterest	
Bardages* métalliques non préteintés	
Bardages* plastiques A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur Exemple de bardage* en PVC Source : Bati-produit	

Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Produits verriers (en dehors des ouvertures) <i>Source : Grandeur nature</i>	
Parements de pierre <i>Source : Ecoora Parement</i> <i>Source : Bloestar</i>	

~~Parements de carrelage~~

Source : Schelfhout



~~et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.~~

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

c – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

~~**d** – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).~~

IV - Adaptation* au sol

a - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Cette hauteur* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction* ou dans le cas de construction possédant un sous-sol avec des accès extérieurs (porte de service ou porte de garage).

Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

~~b—Les sous-sols enterrés sont interdits.~~

V – Toitures

~~A—Forme et pente~~

~~a—Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.~~

~~b—Les carports auront une pente minimale de 2%.~~

~~Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.~~

~~Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitent par leur fonction une forme architecturale spécifique. Dès lors, il n'est pas fixé de règle.

~~B—Matériaux~~

~~a—Les matériaux autorisés sont :~~

Toiture en tuile plate



Source : rénovation-toiture.fr

Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)



Source : toiture.pro

Toiture en bois ou toiture végétalisée



Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 Source : la rénovation	✓	✓
Toiture en zinc	 Source : rénovation-toiture.fr	✓	✓
Toiture en bac acier	 Source : Habittoit	✓	✓

~~**b** – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les carports et les abris de piscine*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.~~

VI – Clôtures*

a – Les clôtures* et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.

b – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

c – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

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

e – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

VII – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

b – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

2.2.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b – La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Article Ue 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Sans objet.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

c – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

~~**d** – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.~~

II – Plantations

a – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

b – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m² de l'unité foncière* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m².

c – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière* (exiguïté) l'existence d'installations techniques nécessaires à la construction (assainissement autonome...) ou de la proximité immédiate de bâtiments* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre.

2.3.3 Continuités écologiques

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article Ue 2.4 : Stationnement*

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

a - Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière* de la construction*.

b - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle*, le stationnement* peut être réalisé sur une unité foncière* proche de la construction*.

Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue3 : Equipement et réseaux

c- Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements* sur les parcelles* des constructions*.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement*

a - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

b - Les aires de stationnement* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

c - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

III – Normes de stationnement* pour les constructions* et installations nouvelles

a - Le stationnement* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction*.

b - Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert ~~et sécurisé.~~

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

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

Paragraphe Ue3 : Equipement et réseaux

Article Ue 3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les

dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

Article Ue 3.2 : Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

3.2.2 Eaux usées

a - Si le réseau collectif existe, 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 l'unité foncière* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

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

d - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 Eaux pluviales

a – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m3 précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

d – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

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

3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions*.

Dispositions applicables à la zone Ux

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone Ux est affectée aux établissements artisanaux ou d'industries, ou à usage de dépôts, pouvant présenter des nuisances, et aux établissements commerciaux ou de service.*

Le sous-secteur Uxi est affectée aux établissements artisanaux ou d'industries, ou à usage de dépôts, pouvant présenter des nuisances, et aux établissements commerciaux ou de service, soumis au risque inondation.*

Le sous-secteur Uxz est affecté au périmètre de la ZAC du bellegardois créée par délibération du 27 octobre 2010.

Le sous-secteur Uxc correspond aux zones d'activités dites « sites décentrés des pôles relais » dans le SCOT du PETR Montargois Gâtinais. Il s'agit plus spécifiquement des ZAE Les Dentelles – partie Est pour Lorris et à la zone route de Montargis à Châtillon-Coligny.

Le cadre réglementaire permet une évolution de ces activités, tout en assurant une insertion paysagère et urbaine de qualité et une limitation a minima des nuisances.*

Paragraphe Ux1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article Ux 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

1 – Dans la zone Ux et le secteur Uxc:

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement			Les logements de fonction destinés à du gardiennage de l'activité à condition qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments* d'activités faisant l'objet du gardiennage.

Dispositions applicables à la zone Ux

Paragraphe Ux1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Pour le commerce : se référer aux points [d] & [e] de l'article Ux 1.2
	Restauration			A condition de constituer une offre de services aux travailleurs de la zone.
	Commerce de gros			Pour le commerce, se référer au point [d] et [e] de l'article Ux 1.2
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Uxc	Ux	
	Entrepôts	Uxc	Ux	
	Bureaux	Uxc	Ux	
	Centres de congrès et d'exposition	Uxc	Ux	

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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 – Dans le secteur Uxi : Sont autorisées :

- Extension verticale des bâtiments à usage d'habitations et leurs annexes permettant la réduction de la vulnérabilité
 - Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée.
 - Pour les bâtiments à usage d'habitations, mettre un niveau habitable à l'étage au-dessus des PHEC* accessible de l'intérieur et de l'extérieur sauf si l'étage habitable est déjà existant.
 - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC*.
 - Utiliser sous les PHEC* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
 - Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
- Extension verticale des bâtiments à usage d'activités (hors activités agricoles) :
 - Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée.
 - Intégrer dans l'extension des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité de l'activité existante.
 - Mettre un niveau opérationnel à l'étage au-dessus des PHEC* accessible de l'intérieur et de l'extérieur sauf si un tel niveau existe déjà.
 - Stocker les produits polluants au-dessus des PHEC* en cas de crue, ou les déplacer hors zone inondable.
 - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC*.
 - Utiliser sous les PHEC* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
 - Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
 - Élaborer un plan de continuité d'activité.
 - Réaliser un diagnostic de vulnérabilité aux inondations.

Article Ux 1.2 : Sont soumises à conditions

a – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et conformes aux dispositions du PPRI (*annexe 6-2 du PLUi*).

b – Les extensions*, la réfection*, l'adaptation et le changement de destination des constructions* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

c – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

d – Dans le secteur Uxc,

Les nouveaux bâtiments commerciaux ou l'extension de bâtiments existants à usage de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 3 500 m² de plancher maximum par bâtiment et dans la limite de 10 000 m² de plancher (à usage commercial), cumulé à l'échelle du site. En outre, les nouveaux bâtiments ne développeront pas de surfaces de plancher à destination commerce inférieure à 300 m² par bâtiment."

e- En dehors des secteurs UXc, au sein de la tâche urbaine existante :

- Pour les pôles relais du SCOT du Montargois Gâtinais : les nouveaux bâtiments commerciaux, le changement de destination ou l'extension de bâtiments existants à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m². Il en est de même dans les zones d'activités économiques des pôles relais, à l'exception de l'intégration de surfaces commerciales dans un projet urbain multifonctionnel, comprenant les stationnements et les espaces de livraison nécessaires dans l'unité foncière du projet.
- Pour les communes classées en pôle périurbain au SCOT du Montargois Gâtinais : l'implantation ou l'extension de bâtiments à destination commerciale dans la limite de 1500 m² de surface de plancher,
- Pour les communes classées en territoire ruraux sous pression démographique au SCOT du Montargois Gâtinais, l'implantation ou l'extension de bâtiments à destination commerciale dans la limite de 1000 m² de surface de plancher
- Pour les communes classées en territoires ruraux, l'implantation ou l'extension de bâtiments à destination commerciale dans la limite de 500 m² de surface de plancher,

f – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

Article Ux 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Paragraphe Ux2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ux 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

a – Les constructions* doivent être implantées en retrait* de minimum 5 mètres.

b – Toutefois, une implantation différente des constructions* peut être autorisée ou imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour des constructions* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

c – En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

d – Une implantation différente des constructions* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

a – Les constructions* doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives*.

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

b – Les constructions* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, les ouvrages enterrés et les constructions* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative*.
- avec un retrait* minimum de 1 mètre.

c – Une implantation différente des constructions* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

2.1.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

2.1.4 Emprise au sol* maximale des constructions*

a – Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* – y compris des annexes* – ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière*.

b – L'emprise au sol* des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

2.1.5 Hauteurs* des constructions*

a – Définition générale : la hauteur* des constructions* est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel* initial au droit de la construction* et le point le plus haut du bâtiment* projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur*.

~~**b** - La hauteur* doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction* : elle ne pourra pas dépasser de plus de 3 mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles voisines.~~

La hauteur des constructions est fixée à 15 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances voire d'impératifs techniques justifiés ».

c – Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas

d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m.

Article Ux 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a – Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière*.

b - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension*, une réfection*, une adaptation* ou une annexe*** du bâtiment* doivent être en harmonie, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

II – Règles alternatives

a – Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions** ne sont pas applicables.

b – Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit

d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

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

c – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions* que pour le traitement des clôtures* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*).

III – Parements extérieurs

a – Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres et sombres (gris clair à sombre, vert, marron...).

Des teintes et des tonalités différentes pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades* et en liaison avec l'image de l'entreprise. Le blanc pur est interdit.

b – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages* métallique non prélaqué sont interdits.



Dispositions applicables à la zone Ux

Paragraphe Ux2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

c – En secteur Uxz, la couleur des façades des bâtiments est limitée aux teintes moyennes ou sombres définies en fonction des matériaux utilisés, afin de ne pas rendre le bâtiment réfléchissant.

d - Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

e – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

IV - Adaptation* au sol

a – Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Cette hauteur* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction* ou dans le cas de construction possédant un sous-sol avec des accès extérieurs (porte de service ou porte de garage).

b – Les sous-sols enterrés sont interdits.

V – Toitures

Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

VI – Devantures commerciales et enseignes

a – Les enseignes sur les façades* ne doivent pas dépasser en largeur et en hauteur* le gabarit* du bâtiment*.

b – Les devantures commerciales devront être conçues de façon à composer avec le rythme de la façade*.

VII – Clôtures*

a – La hauteur* totale des clôtures* est fixée à 2 mètres (portail et piliers inclus).

~~**b – Les clôtures* sur rue devront être constituées :**~~

~~— soit d'un mur bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté ou non d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.~~

~~— soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.~~

~~**c – Les clôtures* autres que celles sur rue devront être constituées :**~~

~~— soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;~~

L'ensemble des clôtures seront constituée par un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite d'une zone N ou A, la clôture* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

d – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

e – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

Dispositions applicables à la zone Ux

Paragraphe Ux2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

VII – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

b – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

2.2.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b – La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Article Ux 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dans l'ensemble de la zone Ux, 10% de la parcelle* sera traitée en espaces végétalisés.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

c – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

d – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II – Plantations

a – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

b – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m² de l'unité foncière* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m².

c – En secteur Uxz, les espaces libres (espaces autre que stationnement, accès, bâtiment) seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Les espaces libres d'entrée de lot devront faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbustes et/ou arbrées de haute tige.

d – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de :

- Réalisation d'annexes à une construction principale existante,
- Réfection, extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,
- d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière* (exiguïté), de l'existence d'installations techniques nécessaires à la construction (assainissement autonome...) ou de la proximité immédiate de bâtiments* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre.

III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers :

Sur les zones de voies de chemin de fer, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

Sur les bandes de proximité, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

Sur les abords, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairiale et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

2.3.3 Continuités écologiques

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la

vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article Ux 2.4 : Stationnement*

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

a – Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière* de la construction*.

b – En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle*, le stationnement* peut être réalisé sur une unité foncière* proche de la construction*.

c – Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements* sur les parcelles* des constructions*.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement*

a – Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

b – Les aires de stationnement* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

c – Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

Dispositions applicables à la zone Ux

Paragraphe Ux2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III – Normes de stationnement* pour les constructions* et installations nouvelles

a – Le stationnement* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction*.

b – Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements* sur l'unité foncière* de l'opération

a – Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

b - Les changements de destination*, les réhabilitations et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

c – En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert ~~et sécurisé~~.

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

Paragraphe Ux3 : Equipement et réseaux

Article Ux 3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

Article Ux 3.2 : Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

3.2.2 Eaux usées

a – Si le réseau collectif existe, 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 l'unité foncière* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b – Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

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

d – Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 Eaux pluviales

a – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m3 précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

d – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

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

3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions*.

Dispositions applicables à la zone AU

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel des communes.

La zone AU est peu ou pas encore équipée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
 - le présent règlement,
 - l'orientation d'aménagement et de programmation qui se rapporte au secteur.

Cette urbanisation peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Paragraphe AU1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article AU 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne pas générer de nuisances* :

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
				- Les nouvelles constructions sont autorisées à condition que leur emprise ne dépasse pas 300 m², - Les extensions aux constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

Article AU 1.2 : Sont soumises à conditions

a – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLUi*).

b – Les extensions*, la réfection*, l'adaptation et le changement de destination des constructions* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

c – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

d – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

Article AU 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

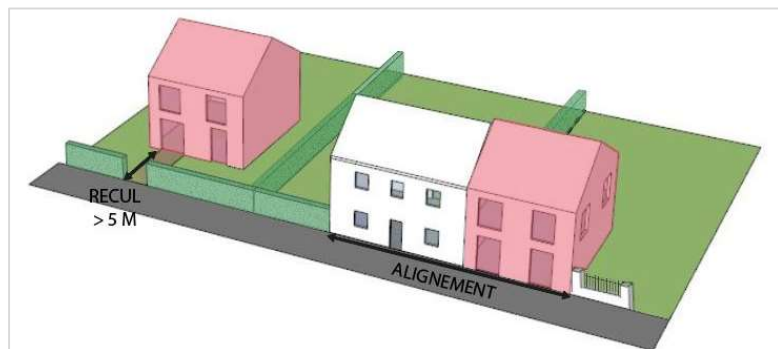
2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

a - Les constructions* seront implantées soit :

- A l'alignement*,
- En retrait*, avec un minimum de 5 mètres.

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



b -

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

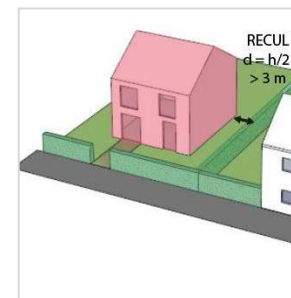
- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- lorsqu'une opération d'aménagement ou de programmation (OAP) le définit sur son périmètre
- pour des constructions* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

c - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

a - Les constructions* seront implantées soit :

- sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- en retrait* dont la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment* rabattue au sol (h), cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



c – Les constructions* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, les ouvrages enterrés et les constructions* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative*.
- avec un retrait* minimum de 1 mètre.

Cas particuliers

d - Une implantation différente des constructions* peut être imposée lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.

2.1.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

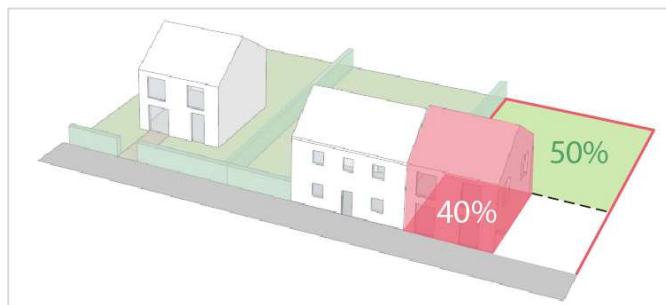
La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 mètres minimum.

2.1.4 Emprise au sol* maximale des constructions*

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* – y compris des annexes* – ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



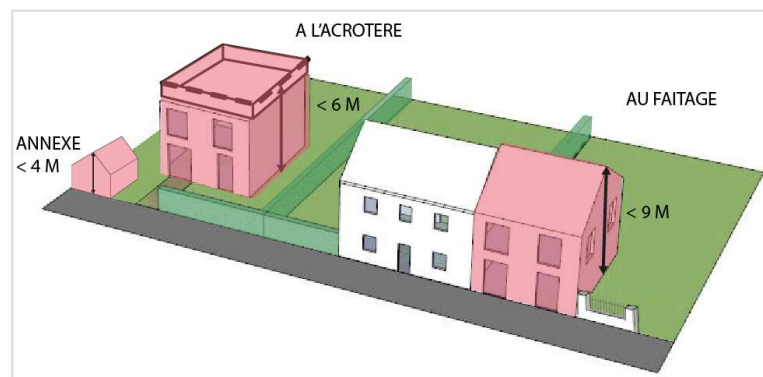
2.1.5 Hauteurs* des constructions*

a - La hauteur* maximale à ne pas dépasser est de :

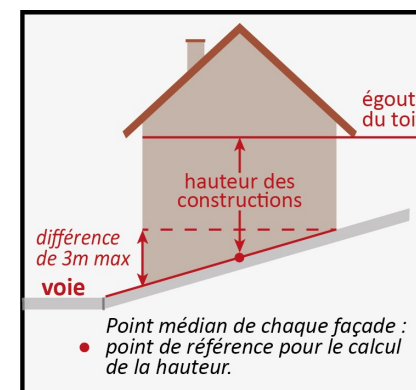
- 9 mètres au faîtage (soit RDC + 1 étage + Combles aménagés),
- 6 mètres à l'acrotère*.

b – La hauteur* des constructions* annexes* ne doit pas excéder 6 4 mètres à l'acrotère* ou au faîtage de la toiture.

Pour les annexes à double pans, accolées au pignon de la construction principale présentant également un double pan, la hauteur ne devra pas excéder celle de la construction principale existante.



b - Les hauteurs* susvisées seront prises au point médian de chaque façade* (par référence au terrain naturel*). En cas d'unité foncière* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade*, ne peut excéder de plus de 3m à l'égout du toit.



c - Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m.

Article AU 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière*.

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension***, **une réfection* partielle**, **une adaptation*** ou **une annexe* accolée à la construction principale** ~~touchant à l'extérieur du bâtiment*~~ doivent être en harmonie, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. ~~Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.~~

II – Règles alternatives

a - Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions** ne sont pas applicables.

b - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

c – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions* que pour le traitement des clôtures* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*).

III – Parements extérieurs

a – Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées * sont interdites **tout comme le blanc pur (RAL9010).**

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

b – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En façades*, est interdit l'usage de :

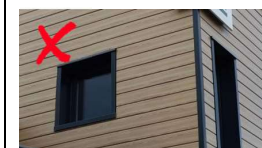
Faux pans de bois

Exemple de bardage* en PVC

Source :

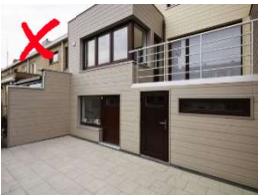
Exemple de bardage* en composite

Source : Pinterest



Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Bardages* métalliques non préteintées	
Bardages* plastiques <i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i> <i>Exemple de bardage* en PVC</i> <i>Source : Bati produit</i>	
Produits verriers (en dehors des ouvertures) <i>Source : Grandeur nature</i>	

Parements de pierre <i>Source : Ecotra Parement</i>	
 <i>Source : Blocstar</i>	
Parements de carrelage <i>Source : Schelfhout</i>	
et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.	

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

c – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

d – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

IV - Adaptation* au sol

a - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Cette hauteur* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction* ou dans le cas de construction possédant un sous-sol avec des accès extérieurs (porte de service ou porte de garage).

b - Les sous-sols enterrés sont interdits.

V – Toitures

A – Forme et pente

a – Dispositions générales

Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

b – Constructions principales, ses extensions et annexes accolées

Les toitures seront composées de deux pans minimum, ~~dont deux pans principaux~~. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures à 1 seul pan sont uniquement autorisées en cas d'extension ou d'annexes accolées.

Les extensions* et les annexes **accolées*** peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment* existant, sans être inférieur à **30° 25°**

~~c~~ – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, ~~les serres~~, les ~~abris de jardin~~, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée ~~d'autres degrés de pente sont admis~~.

~~Les carports auront une pente minimale de 2%.~~

~~Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.~~

~~d~~ – Les toits plats (**inférieurs à 3°**) sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale. **En cas d'extension en toiture plate d'une construction principale à usage d'habitation, l'emprise au sol de ladite extension ne devra pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante.**

~~Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.~~

c – Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes (garages, ateliers...) doivent comporter au moins 2 pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux sans pouvoir être inférieur à 20°. Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

B – Matériaux

a – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	 
	Source : rénovation-toiture.fr
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)	 
	Source : toiture.pro

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 Source : la rénovation		
Toiture en zinc	 Source : rénovation-toiture.fr		
Toiture en bac acier	 Source : Habittoit		

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les carports et les abris de piscine*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

C – Ouverture

a – L'implantation de lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

b – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, ~~et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.~~

VI – Clôtures*

a – La hauteur* totale des clôtures* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

b – Les clôtures* sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en accord avec le traitement de la construction* principale,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, **surmonté d'éléments de clôture ajourés d'un barreaudage**, doublé ou non d'une haie vive.
~~soit de panneaux ou plaques ajourées préteintées de couleur neutre,~~
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

c – Les clôtures* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;
- soit de panneaux en bois naturel , plaques préteintées de couleur neutre ou **grillages avec lames occultantes de couleur neutre et/ou sombre.**

En limite d'une zone N ou A, la clôture* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

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

e – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

f – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

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

h – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VII – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

b – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,

- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

2.2.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Article AU 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dans la zone AU, 50% de la parcelle* sera traitée en espaces végétalisés. En cas d'utilisation d'espaces éco-aménageables (toitures et/ou mur végétalisés, revêtement perméable pour l'air et l'eau (dallage avec couche de graviers/sables...)), le taux d'espaces végétalisés pourra être abaissé à 40%.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

c – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

d – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II – Plantations

a – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

b – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m² de l'unité foncière* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m².

c – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de :

- Réalisation d'annexes à une construction principale existante,
- Réfection, extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,
- d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière* (exiguïté), de l'existence d'installations techniques nécessaires à la construction (assainissement autonome...) ou de la proximité immédiate de bâtiments* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre.

2.3.3 Continuités écologiques

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article AU 2.4 : Stationnement*

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

a - Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière* de la construction*.

b - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle*, le stationnement* peut être réalisé sur une unité foncière* proche de la construction*.

c - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements* sur les parcelles* des constructions*.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement*

a - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

b - Les aires de stationnement* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

c - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

III – Normes de stationnement* pour les constructions* et installations nouvelles

A – Pour les constructions destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les autres destinations

Le stationnement* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction*.

C – Pour les véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements* sur l'unité foncière* de l'opération

a - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

b - Les changements de destination*, les réhabilitations et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

c - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert ~~et sécurisé.~~

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

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

Paragraphe AU3 : Equipement et réseaux

Article AU 3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

Article AU 3.2 : Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

3.2.2 Eaux usées

a - Si le réseau collectif existe, 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 l'unité foncière* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

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

d - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 Eaux pluviales

a – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

d – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

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

3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions*.

Dispositions applicables à la zone 1AUx

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **1AUx** est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation à accueillir des établissements artisanaux ou d'industries, ou à usage de dépôts, pouvant présenter des nuisances*, et aux établissements commerciaux ou de service. La zone 1AUx devient une zone UX une fois urbanisée.

Le sous-secteur **1AUxz** est affecté au périmètre de la ZAC du bellegardois créée par délibération du 27 octobre 2010. **Elle comprend un sous-secteur 1AUxz1 au sein duquel la hauteur est fixée à 18 mètres.**

Le sous-secteur **1AUxi** est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation à accueillir des établissements artisanaux ou d'industries, ou à usage de dépôts, pouvant présenter des nuisances*, et aux établissements commerciaux ou de service dans les zones soumises au risque inondation. La zone 1AUxi devient une zone UXi une fois urbanisée.

Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel des communes. Elle est peu ou pas encore équipée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
 - 1. le présent règlement,
 - 2. et l'orientation d'aménagement et de programmation.

Cette urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Paragraphe 1AUx1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article 1AUx 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

1 – Dans la zone 1AUx :

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement			Les logements de fonction destinés à du gardiennage de l'activité à condition qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments* d'activités faisant l'objet du gardiennage.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Pour le commerce, se référer au point [c] de l'article 1AUx 1.2
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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 – Dans le sous-secteur 1AUxi : Sont autorisées :

- les bâtiments à usages d'activités économiques non polluantes, sous condition de :
 - Créer un niveau opérationnel au-dessus des PHEC*.
 - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC*.
 - Utiliser sous les PHEC* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
 - Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
 - Élaborer un plan de continuité d'activité.
 - Limiter au plus à 30 % l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante.

Article 1AUx 1.2 : Sont soumises à conditions

a – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLUi*).

b – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

c- Les nouveaux bâtiments commerciaux, le changement de destination ou l'extension de bâtiments existants à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m². Il en est de même dans les zones d'activités économiques des pôles relais, à l'exception de l'intégration de surfaces commerciales dans un projet urbain multifonctionnel, comprenant les stationnements et les espaces de livraison nécessaires dans l'unité foncière du projet."

d – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

Article 1AUx 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUx 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

a - Les constructions* doivent être implantées en retrait* de minimum 5 mètres.

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

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- lorsqu'une opération d'aménagement ou de programmation (OAP) le définit sur son périmètre
- pour des constructions* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

a - Les constructions* doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives*.

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

b - Une implantation en limite séparative* sera acceptée si un bâtiment* de la parcelle* voisine est déjà implanté sur la limite et sur la même épaisseur que ce dernier.

c - Les constructions* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, les ouvrages enterrés et les constructions* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative*.
- avec un retrait* minimum de 1 mètre.

2.1.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

2.1.4 Emprise au sol* maximale des constructions*

a – Dans la zone AUX, le coefficient d'emprise au sol* des constructions* – y compris des annexes* – ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière*.

b – L'emprise au sol* des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

2.1.5 Hauteurs* des constructions*

a – Définition générale : la hauteur* des constructions* est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel* initial au droit de la construction* et le point le plus haut du bâtiment* projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur*.

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

~~b – La hauteur* doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction* : elle ne pourra pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines.~~

« La hauteur des constructions est fixée à :

- 15 mètres dans toute la zone hormis en secteur 1AUxz1,
- 18 mètres dans le sous-secteur 1AUxz1 de la ZA du Bellegardois.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances voire d'impératifs techniques justifiés ».

c - Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m

Article 1AUx 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a – Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière*.

b - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension*, une réfection* partielle, une adaptation* ou une annexe* accolée à la construction principale** ~~touchant à l'extérieur du bâtiment*~~ doivent être en harmonie, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. ~~Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.~~

II – Règles alternatives

a – Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions** ne sont pas applicables.

b – Sur les secteurs concernés par **une servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

c – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions* que pour le traitement des clôtures* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*).

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III – Parements extérieurs

a – Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres et sombres (gris clair à sombre, vert, marron...). Le blanc pur est interdit.

Des teintes et des tonalités différentes pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades* et en liaison avec l'image de l'entreprise.

b – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle* non-prélaquée sont interdits.



c – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

d – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

IV - Adaptation* au sol

a - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Cette hauteur* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de

construction* ou dans le cas de construction possédant un sous-sol avec des accès extérieurs (porte de service ou porte de garage).

b - Les sous-sols enterrés sont interdits.

V – Toitures

a - Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

VI – Devantures commerciales et enseignes

a - Les enseignes sur les façades* ne doivent pas dépasser en largeur et en hauteur* le gabarit* du bâtiment*.

b - Les devantures commerciales devront être conçues de façon à composer avec le rythme de la façade*.

VII – Clôtures*

a – La hauteur* totale des clôtures* est fixée à 2 mètres (portail et piliers inclus).

b - L'ensemble des clôtures seront constituée par un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

~~**b** – Les clôtures* sur rue devront être constituées :~~

~~— soit d'un mur bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.~~

~~— soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.~~

~~**c** – Les clôtures* autres que celles sur rue devront être constituées :~~

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

~~soit d'un mur bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.~~

~~soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;~~

En limite d'une zone N ou A, la clôture* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

d – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

e – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de *Prunus laurocerasus*.

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

VII – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

b – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

2.2.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b – La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Article 1AUx 2.3 : Traitement des espaces non-bâtis

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dans l'ensemble de la zone 1AUx, 10% de la parcelle* sera traitée en espaces végétalisés.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

c – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

d – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II – Plantations

a – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

b – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m² de l'unité foncière* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m².

c – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de :

- Réalisation d'annexes à une construction principale existante,
- Réfection, extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,
- d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière* (exiguïté), de l'existence d'installations techniques nécessaires à la construction (assainissement autonome...) ou de la proximité immédiate de bâtiments* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre.

2.3.3 Continuités écologiques

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article 1AUx 2.4 : Stationnement*

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

a - Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière* de la construction*.

b - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle*, le stationnement* peut être réalisé sur une unité foncière* proche de la construction*.

c - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements* sur les parcelles* des constructions*.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement*

a - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

b - Les aires de stationnement* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

c - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

III – Normes de stationnement* pour les constructions* et installations nouvelles

a - Le stationnement* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction*.

b - Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements* sur l'unité foncière* de l'opération

a - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

b - Les changements de destination*, les réhabilitations et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

c - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert ~~et sécurisé.~~

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

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

Paragraphe 1AUx3 : Equipement et réseaux

Article 1AUx 3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

Article 1AUx 3.2 : Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

3.2.2 Eaux usées

a - Si le réseau collectif existe, 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 l'unité foncière* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

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

d - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 Eaux pluviales

a – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

d – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

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

3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions*.

Dispositions applicables à la zone A

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone A correspond aux espaces agricoles du territoire, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité économique agricole.

Elle intègre les dernières dispositions de la loi ELAN et autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.*

*La zone A comprend également des écarts bâtis à **vocation d'habitat** qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions* peuvent faire l'objet d'extension* ou d'annexes* au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc...), un changement de destination* figure au plan au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.*

La zone A comprend deux sous-secteurs :

*- **Ap** : Sous-secteur qui s'étend sur des sites présentant un intérêt écologique, patrimonial ou paysager particulier et justifiant à ce titre, de limiter les possibilités de construire pour assurer leur protection et leur mise en valeur.*

*- **Ax** : Ecart bâti à vocation d'activités économiques situé dans un site agricole. Ils correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme et disposent à ce titre, de possibilité d'aménagement et de construction* limités, afin de répondre aux besoins des entreprises et d'assurer leur pérennité, dans le respect des qualités agro-naturelles du site.*

Les activités existantes dans le secteur Ax sont les suivantes : Un transporteur à Mézières-en-Gâtinais, une métallerie à Vieilles-Maisons-sur-Joudry (Ax2), une scierie à Vieilles-Maisons-sur-Joudry, un garage automobile à Quiers-sur-Bézonde, une société de location de terrain et d'autres biens immobiliers à Thimory (Ax1), une coopérative agricole à Noyers, une coopérative à Lorris et un silo agricole à Montcresson.

Paragraphe A1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article A1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	En secteur Ap	A sauf Ap	
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement	Ap		En secteurs A, sauf Ap : Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural. En secteurs A, sauf Ap : l'extension*, la réfection* et l'adaptation* des constructions existantes* à usage d'habitation et leurs annexes*, qu'elle soit liée ou non à une exploitation agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A sauf Ax		En secteur Ax uniquement, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A sauf Ax		En secteur Ax uniquement, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Dans tous les secteurs , les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	A sauf Ax		En secteur Ax uniquement , sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Entrepôts	A sauf Ax		En secteur Ax uniquement , sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Dans les secteurs identifiés au Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI) (*annexe 6-2 du PLUi*), toute nouvelle construction est interdite.

b – Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

Article A1.2 : Sont soumises à conditions

Sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et des dispositions du PPRi :

a – Les extensions*, la réfection*, l'adaptation et le changement de destination des constructions* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

b – **Exceptée en zone Ap**, les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

c – Les changements de destination* aux conditions cumulatives :

- d'être repérés au plan de zonage,
- et d'être à vocation d'habitation, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, **d'hébergement touristiques**, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel.

d – Dans les secteurs de carrières identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés les assolements et exhaussements à condition :

- qu'ils ne portent pas atteintes à la richesse du sol et du sous-sol,
- et qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur de ces ressources.

e – **En secteur A**, est autorisée l'installation de parc agrivoltaïque à condition d'être intégré dans l'environnement paysager.

f – **En secteur A**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole du secteur.

g – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

Article A1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

a - Les constructions* seront implantées soit :

- à l'alignement* ;
- en retrait* de minimum 5 mètres.

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour des constructions* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

c - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

I - Dispositions générales

a - Les constructions* seront implantées soit :

- **En limite séparative.**
- **Avec un retrait minimum** ~~en retrait* des limites séparatives*, d'une distance minimale~~ de 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions* à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

b - Les constructions* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, les annexes*, les ouvrages enterrés et les constructions* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative*.
- avec un retrait* minimum de 1 mètre.

II - Cas particuliers

c - Une implantation différente des constructions* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

2.1.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété



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

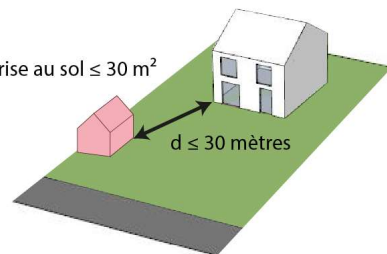
b – Les annexes* et les piscines* des constructions* à usage d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction* à édifier ne soit pas situé à plus de 30 mètres de la construction* principale, que cette dernière soit dans la zone ou non.

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ANNEXES (ET PISCINES)

Emprise au sol $\leq 30 \text{ m}^2$



c - Pour les constructions* à usage agricole, de commerce ou d'activité de service, et autres activités, et les parcs agrivoltaïques :



L'implantation des installations les unes par rapport aux autres est libre.



2.1.4 Emprise au sol* maximale des constructions*



a – Il n'est pas fixé d'emprise au sol* pour les bâtiments* à usage :

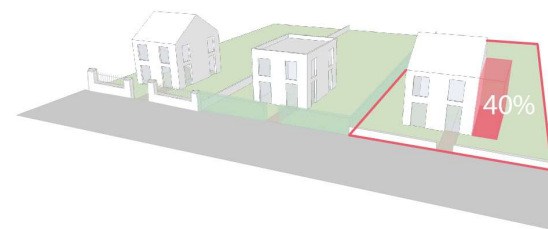


- d'exploitation agricole ;
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics.



b – Dans l'ensemble de la zone A, sous réserve des règles définies par le PPRI et pour les constructions* à usage d'habitation :

L'extension* des constructions* principales est limitée à 40% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.



L'emprise au sol* des nouvelles annexes* **et/ou leur extension** à la date d'approbation du PLUi est limitée à **30 m² 50 m²**.

L'emprise au sol* des piscines* est limitée à 75 m² à la date d'approbation de PLUi.



c – En secteur Ax, l'emprise au sol* des constructions* à usage de commerces et activités de service, et des autres activités de secteurs secondaire ou tertiaires, est limitée à 20% de l'emprise des constructions existantes dans le périmètre du secteur à la date d'approbation du PLUiH.

Pour le sous-secteur Ax1, l'emprise au sol* de l'ensemble des nouvelles constructions* édifiées suite à l'approbation du PLUiH, à usage de commerces et activités de service, et des autres activités de secteurs secondaire ou tertiaires, ne peut excéder 215 m².

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour le sous-secteur Ax2, l'emprise au sol* de l'ensemble des nouvelles constructions* édifiées suite à l'approbation du PLUiH, à usage de commerces et activités de service, et des autres activités de secteurs secondaire ou tertiaires, ne peut excéder 400 m².

2.1.5 Hauteurs* des constructions*



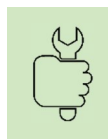
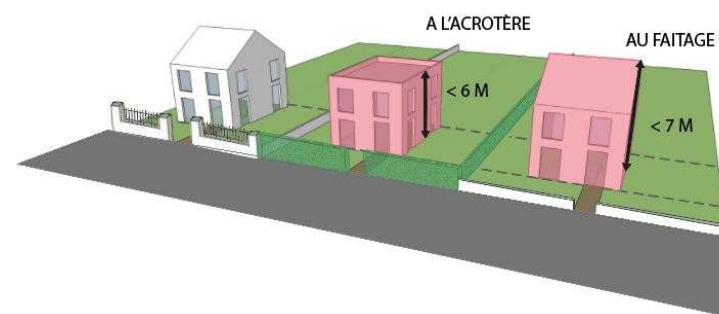
a – Il n'est pas fixé d'hauteur* maximale pour les bâtiments* à usage :

- d'exploitation agricole.
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

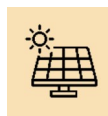


b – Pour les constructions* à usage d'habitation, la hauteur* maximale à ne pas dépasser est de :

- 7 mètres au faitage (soit RDC + Combles aménagés),
- 6 mètres à l'acrotère*.

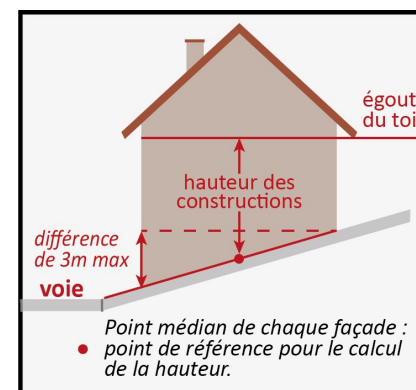


c – En secteur Ax, la hauteur* maximale ne doit pas dépasser de 10 mètres à l'acrotère*.



d – En secteur A, pour les parcs photovoltaïques au sol, la hauteur* maximale à ne pas dépasser est de 3,5 mètres.

e - Les hauteurs* susvisées seront prises au point médian de chaque façade* (par référence au terrain naturel*). En cas d'unité foncière* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade*, ne peut excéder de plus de 3 mètres à l'égout du toit.



Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

f – La hauteur* des constructions* annexes* ne doit pas excéder **6 4** mètres à l'acrotère* ou au faîtage de la toiture.

Pour les annexes à double pans, accolées au pignon de la construction principale présentant également un double pan, la hauteur ne devra pas excéder celle de la construction principale existante.

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

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

h - Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m

Article A2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de

la construction* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière*.

b - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension*, une réfection* partielle, une adaptation* ou une annexe* accolée à la construction principale** ~~touchant à l'extérieur du bâtiment*~~ doivent être en harmonie, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. ~~Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.~~

II – Règles alternatives

a - Les constructions* édifiées sur une unité foncière* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction*.

b - Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions** ne sont pas applicables.

c - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



d – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions* que pour le traitement des clôtures* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*).



e - Pour les constructions* à usage agricole, de commerce ou d'activité de service, et autres activités, et les parcs agrivoltaiques :



L'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois, hormis pour les bâtiments* d'élevage, des prescriptions relatives à des teintes particulières peuvent leur être imposées afin de répondre au principe d'intégration générale.



III – Parements extérieurs



a – Pour les constructions* à usage d'habitation :

Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). ~~Les couleurs agressives et brillantes (matières vives) sont interdites. Le blanc pur est interdit.~~ **Les couleurs vives ou saturées * sont interdites tout comme le blanc pur (RAL 9010).**

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).



b - Pour les constructions* à usage agricole, de commerce ou d'activité de service, et autres activités, et les parcs agrivoltaiques :



Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres et sombres (gris clair à sombre, vert, marron...) qui devront s'intégrer dans l'environnement.



Des teintes et des tonalités différentes pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades* et en liaison avec l'image de l'entreprise. Le blanc pur est interdit.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions* vitrées et les serres de production.

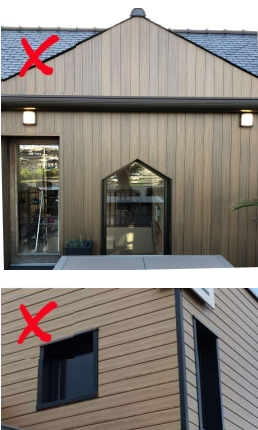
c – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

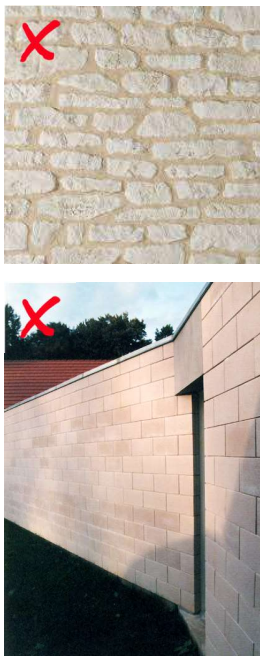
Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

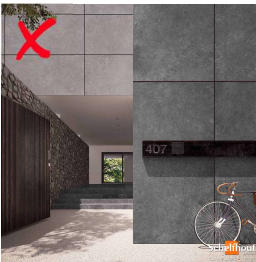
En façades*, est interdit l'usage de :

Faux pans de bois <i>Exemple de bardage* en PVC</i> Source : <i>Exemple de bardage* en composite</i> Source : Pinterest	
Bardages* métalliques non préteintées	
Bardages* plastiques <i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i> <i>Exemple de bardage* en PVC</i> Source : Bati produit	

Produits verriers (en dehors des ouvertures) Source : Grandeur nature	
Parements de pierre Source : Ecotra Parement Source : Blocstar	

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Parements de carrelage	
Source : Schelfhout	
et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.	

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

d – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

e – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

IV - Adaptation* au sol

a - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Cette hauteur* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction* ou dans le cas de construction possédant un sous-sol avec des accès extérieurs (porte de service ou porte de garage).

b - Les sous-sols enterrés sont interdits.

V – Toitures

A – Forme et pente



a – Dispositions générales

Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

b – Constructions principales, ses extensions et annexes accolées

Les toitures seront composées de deux pans minimum, ~~dont deux pans principaux~~. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures à 1 seul pan sont uniquement autorisées en cas d'extension ou d'annexes accolées.

Les extensions* et les annexes **accolées*** peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment* existant, sans être inférieur à **30° 25°**

~~c~~ – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, ~~les serres~~, les ~~abris de jardin~~, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée ~~d'autres degrés de pente sont admis~~.

~~Les carports auront une pente minimale de 2%.~~

~~Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.~~

~~d~~ – Les toits plats (**inférieurs à 3°**) sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale. **En cas d'extension en toiture plate d'une construction principale à usage d'habitation, l'emprise au sol de ladite extension ne devra pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante.**

~~Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.~~

c – Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes (garages, ateliers...) doivent comporter au moins 2 pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux sans pouvoir être inférieur à 20°. Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Pour les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée.



b - Pour les constructions* à usage agricole et les parcs agrivoltaïques :



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



c – Pour les constructions* à usage de commerce ou d'activité de service, et autres activités :

Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

Les toitures seront :

- Soit des toits terrasses*
- Soit composées de deux pans.

B – Matériaux



a – Pour les constructions* à usage d'habitation :

Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate



Source : rénovation-toiture.fr

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)		✓
Source : toiture.pro		

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre		✗	✓
Source : la renovatino			

Toiture en zinc		✗	✓
Source : rénovation-toiture.fr			
Toiture en bac acier		✗	✓
Source : Habittoit			

Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les carports, les serres et les abris de piscine*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



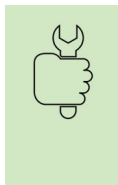
b - Pour les constructions* à usage agricole et les parcs agrivoltaïques :

Les matériaux de toitures devront être :

- Soit d'une couleur neutre et sombre (gris clair à sombre, vert, marron...)
- Soit rappeler une couleur déjà présente sur le groupe de constructions existantes*.

Les matériaux de forme ondulée sont interdits.

Un seul aspect et une seule couleur seront admis pour les couvertures de l'ensemble des constructions* d'une même unité foncière*.



c – Pour les constructions* à usage de commerce ou d'activité de service, et autres activités :

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont interdits.

C – Ouverture

a – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

b – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

c – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, ~~et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.~~

VI – Clôtures*



a – Pour les constructions* à usage d'habitation, et de commerce ou d'activité de service, et autres activités :

La hauteur* totale des clôtures* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

Les clôtures* sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, **surmonté d'éléments de clôture ajourés** ~~d'un barreaudage~~, doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Les clôtures* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- soit de panneaux en bois naturel, plaques préteintées de couleur neutre ou **grillages avec lames occultantes de couleur neutre et/ou sombre.**



b – Pour les constructions* à usage agricole : Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons, ou de murs pleins sont interdites.

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



c - En secteur A, pour les parcs agrivoltaiques, sur l'ensemble des limites, la clôture* devra être constituée :

- soit d'une haie composée d'arbres et arbustes persistants ou semi-persistants ; d'une hauteur* minimum de 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage d'une hauteur* maximum de 1,80 mètre, doublé d'une haie composée d'arbres et arbustes persistants ou semi-persistants d'une hauteur* minimum de 1,80 mètre ;
- soit d'un merlon d'une hauteur* comprise entre 1,50 et 1,75 mètre, surmonté d'une haie composée d'arbres et arbustes persistants ou semi-persistants d'une hauteur* minimum de 1 mètre.

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

e – Sont interdits, en front de rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

f – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

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

h – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

VII – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

b – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

2.2.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Article A2.3 : Traitement des espaces non-bâti

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Pour les constructions* à usage de commerce ou d'activité de service, et autres activités, 40% du secteur doit être conservé en espace pleine terre.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

c – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

d – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II – Plantations

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers

:

Sur les zones de voies de chemin de fer, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

Sur les bandes de proximité, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sur les abords, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairial et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

2.3.3 Continuités écologiques

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la

vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article A2.4 : Stationnement*

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

a - Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière* de la construction*.

b - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle*, le stationnement* peut être réalisé sur une unité foncière* proche de la construction*.

c - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements* sur les parcelles* des constructions*.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement*

a - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

b - Les aires de stationnement* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

c - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III – Normes de stationnement* pour les constructions* et installations nouvelles

A – Pour les constructions destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

B – Pour les autres destinations

Le stationnement* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction*.

C – Pour les véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements* sur l'unité foncière* de l'opération

a - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

b - Les changements de destination*, les réhabilitations et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

c - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert ~~et sécurisé~~.

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

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

Paragraphe A3 : Equipement et réseaux

Article A3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

Article A3.2 : Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

3.2.2 Eaux usées

a - Si le réseau collectif existe, 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 l'unité foncière* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A3 : Equipement et réseaux

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

d - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 Eaux pluviales

a – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m3 précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

d – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions*.

Dispositions applicables à la zone N

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire, parfois boisés, dont la constructibilité est réduite afin de protéger ce type d'espace, d'en préserver la qualité environnementale et paysagère et permettre son entretien.

~~Il est à noter que la zone naturelle est ouverte aux constructions* et installations agricoles. L'objectif est notamment de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale, nécessaire au maintien de la diversité des milieux en bordure de cours d'eau. Dans ce cadre, il peut être parfois nécessaires aux exploitants de réaliser un abri pour leurs bêtes.~~

La zone N comprend également des écarts bâtis **à vocation d'habitat** qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions* peuvent faire l'objet d'extension* ou d'annexes* au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc...), un changement de destination* figure au plan au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

La zone N comprend cinq sous-secteurs :

- **Np** : Sous-secteur qui s'étend sur des sites présentant un intérêt écologique, patrimonial ou paysager particulier et justifiant à ce titre, de limiter les possibilités de construire pour assurer leur protection et leur mise en valeur.
- **Ne** : qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc... Pour rappel ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones naturelles [...] le règlement peut autoriser les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ».
- **Nx** : Écart à vocation d'activités économiques situé dans un site naturel. Ils correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme et disposent à ce titre, de possibilité d'aménagement et de construction* limités, afin de répondre aux besoins des entreprises et d'assurer leur pérennité, dans le respect des qualités naturelles du site.
- **Nl** : Écart à vocation d'activités touristiques ou de loisir situé dans un site naturel. Ils correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme et disposent à ce titre, de possibilité d'aménagement et de construction* limités, afin de permettre le développement de ces activités, existantes ou en devenir, dans le respect des qualités naturelles du site. Ce secteur est ensuite sous-divisé en sous-secteurs :
- **Nle** : correspond aux différents secteurs accueillant des écluses et leurs équipements.
- **Nli1, Nli2 et Nli3** : correspondent aux projets d'habitat insolite.

- **Nlc** : correspond aux campings de : Châtenoy, Chatillon-Coligny, Dammarie-sur-Loing, **Ladon**, Montbouy, Sainte-Geneviève-des-Bois, Vieilles-Maisons-sur-Joudry.
- **Nlo1** : correspond au projet des Ormes, sur le territoire de Ouzouer-des-Champs
- **Nlo2** : correspond au projet du Château de Courtgis, à Oussoy-en-Gâtinais,
- **Nla** : correspond au projet de la ferme de Lorris, sur le territoire de Lorris.
- **Npv** : Espace destiné à accueillir un projet agrivoltaïques situé dans un site naturel. Ces secteurs ont par ailleurs fait l'objet d'une étude spécifique, prouvant le faible potentiel agronomique des terres concernées par le projet.

Le territoire de Canaux et Forêts en Gâtinais présente un caractère humide qu'il faudra considérer lors des différents aménagements, notamment dans les sous-secteurs Nlc (campings) de Montbouy et Châtillon-Coligny.

Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article N1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions, pour les secteurs N, Np, Ne, Nx et Npv

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Np	N	Ne	Nx	Npv
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles					
	Exploitations forestières		Autorisé			
Habitation	Logement		L'extension*, la réfection* et l'adaptation* des constructions existantes* à usage d'habitation et leurs annexes*, qu'elle soit liée ou non à une exploitation agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, de la non-destruction du site naturel (exemple : zone humide) et de la prise en compte du risque inondation..			
	Hébergement					
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					

Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Np	N	Ne	Nx	Npv
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle				Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible	Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			Est autorisée l'implantation de constructions* permettant la transformation d'énergie produite par

Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Np	N	Ne	Nx	Npv
		avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.				les installations de cette activité.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salle d'art et de spectacles					
	Equipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public			Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
	Industrie					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts				Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter	

Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Np	N	Ne	Nx	Npv
					atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
	Bureaux					
	Centres de congrès et d'exposition					

Article N1.2 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions, pour les secteurs Nle, Nli, Nlc, Nlo, Nla

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Nle	Nli	Nlc	Nlo	Nla
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles					
	Exploitations forestières					
Habitation	Logement	L'extension*, la réfection* et l'adaptation* des constructions existantes* à usage d'habitation et leurs annexes*, qu'elle soit liée ou non à une exploitation agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, de la non-destruction du site naturel (ex zone humide) et de la prise en compte du risque inondation.				
	Hébergement					
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.				L'activité artisanale est autorisée à condition d'être limitée à 300 m² et dans un périmètre inférieur à 100 mètres autour des constructions existantes
	Restauration				Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la	

Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Nle	Nli	Nlc	Nlo	Nla
					sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
	Commerce de gros					
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Hôtels				Autorisé	
	Autres hébergements touristiques	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Cinéma					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des	Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des		Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des

Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Nle	Nli	Nlc	Nlo	Nla
			espaces naturels et des paysages.	espaces naturels et des paysages.		espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salle d'art et de spectacles					
	Equipements sportifs	Autorisé sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.				
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie					
	Entrepôts					
	Bureaux					
	Centres de congrès et d'exposition					

Article N1.3 : Sont interdits

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Dans les secteurs identifiés au Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI) (*annexe 6-2 du PLUi*), toute nouvelle construction est interdite.

b – Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

c – Les constructions légères en bois ou autres matériels facilement inflammable.

Article N1.4 : Sont soumises à conditions

Sont autorisés sous condition :

Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a – La réfection* et l'adaptation* des constructions* et installations existantes, autres que celles visées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère 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.

b – Sont soumises à conditions les affouillements et exhaussement de sol

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

c – Les changements de destination* aux conditions cumulatives :

- d'être situé en secteur Nle, Nli, Nlo, Nla ou d'être repérés au règlement graphique,
- et d'être à vocation d'habitation, d'artisanat, de restauration, **d'hébergement touristiques**, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel.

d – En secteur Npv, est autorisée l'installation de centrales solaires agrivoltaïques à condition d'être intégré dans l'environnement paysager.

e – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

Article N1.5 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

a - Les constructions* seront implantées :

- à l'alignement* ;
- en retrait* de minimum 5 mètres.

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

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour des constructions* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

c - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

Dispositions générales

a - Les constructions* seront implantées soit :

- **En limite séparative.**
- **Avec un retrait minimum** ~~en retrait* des limites séparatives*, d'une distance minimale~~ de 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions* à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

b - Les constructions* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, les annexes*, les ouvrages enterrés et les constructions* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative*.
- avec un retrait* minimum de 1 mètre.

Cas particuliers

c - Une implantation différente des constructions* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes*.
- en cas d'extension*, de réfection* ou d'adaptation* d'une construction existante* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

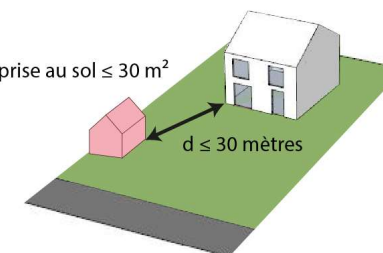
2.1.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

a – Les constructions* devront favoriser un regroupement architectural.

b – Les annexes* et les piscines* des constructions* à usage d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction* à édifier ne soit pas situé à plus de 30 mètres de la construction* principale, que cette dernière soit dans la zone ou non.

ANNEXES (ET PISCINES)

Emprise au sol ≤ 30 m²



c – Dans le secteur N1a, les constructions à vocation de l'activité artisanale doivent être implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes.

2.1.4 Emprise au sol* maximale des constructions*



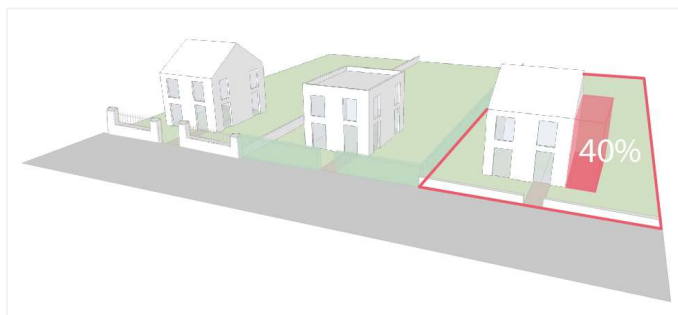
a – Il n'est pas fixé d'emprise au sol* pour les bâtiments* à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière.
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics.



b – Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des règles définies par le PPRI et pour les constructions* à usage d'habitation :

L'extension* des constructions* principales est limitée à 40% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.



L'emprise au sol* des nouvelles annexes* à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 m².

L'emprise au sol* des piscines* est limitée à 75 m² à la date d'approbation de PLUi.



c – En secteur Nle, l'emprise au sol* des extensions est limitée à 25% des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi.

d – En secteur Nli1, à la date d'approbation du PLUiH, l'emprise au sol* maximale autorisée des nouvelles constructions* **et/ou l'extension des constructions à usage d'hébergement touristique,** est limitée à 60 m².

En secteur Nli2, l'emprise au sol* maximale autorisée des nouvelles constructions* **et/ou l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement touristique** est limitée à 250 m².

En secteur Nli3, à la date d'approbation du PLUiH, l'emprise au sol* maximale autorisée des nouvelles constructions* **et/ou l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement touristique** est limitée à 400 m².

e – En secteur Nlc, l'emprise au sol* des constructions* est limitée à 2% de la surface du secteur, à la date d'approbation du PLUi, sans dépasser une emprise au sol totale des constructions de 500 m².

En sous-secteur Nlc1, à la date d'approbation du PLUiH, l'emprise au sol* maximale autorisée des nouvelles constructions* **et/ou l'extension des constructions existantes des constructions à usage d'hébergement touristique,** est limitée à 3 700 m².

e – En secteur Nlo1, à la date d'approbation du PLUiH, l'emprise au sol* maximale autorisée des nouvelles constructions* **et/ou l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement touristiques ou d'hôtels,** est limitée à 3 000 m².

f – En secteur Nlo2, à la date d'approbation du PLUiH, l'emprise au sol* maximale autorisée des nouvelles constructions* **et/ou l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement touristiques ou d'hôtels,** est limitée à 1 250 m².

g – En secteur Nla, :

- Pour les constructions à destination « autres hébergements touristiques et des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : **à la date d'approbation du PLUiH,** l'emprise au sol* maximale autorisée des nouvelles constructions* **et/ou l'extension des constructions existantes,** est limitée à 2 200 m².

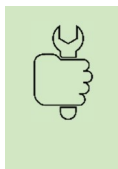
Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Pour les constructions à destination « activité artisanale », **à la date d'approbation du PLUiH**, l'emprise au sol* maximale autorisée des **nouvelles constructions* et/ou l'extension des constructions existantes**, ne pourront dépasser 300 m² d'emprise au sol.



g – En secteur Npv, l'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m² maximum.



h – En secteur Nx, l'emprise au sol* **de l'ensemble** des nouvelles constructions* **à usage d'activités** ne peut excéder 20% de l'emprise au sol des constructions existantes dans le périmètre du secteur à la date d'approbation du PLUiH.

2.1.5 Hauteurs* des constructions*



a – Il n'est pas fixé d'hauteur* maximale pour les bâtiments* à usage :

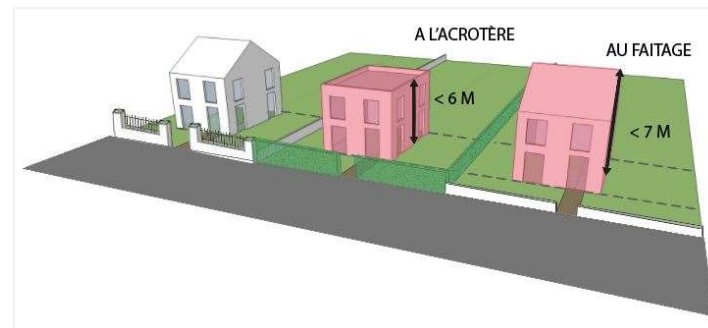
- d'exploitation agricole ou forestière.
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics.



b – Pour les constructions* **à usage d'habitation**, la hauteur* maximale à ne pas dépasser est de :

- 7 mètres au faitage (soit RDC + Combles aménagés),

- 6 mètres à l'acrotère*.



c – En secteur Nx, Nle, Nli, Nlc, Nlo2 et Nla la hauteur* maximale à ne pas dépasser est de 7 mètres au faitage.

d – En secteur Nlo1, la hauteur* maximale à ne pas dépasser est de 15 mètres au faitage dans le cadre de la réhabilitation du château et du pavillon Ritz.

La hauteur* maximale à ne pas dépasser est de 7 mètres au faitage pour le bâtiment hôtellerie et les villages de la Clairière.

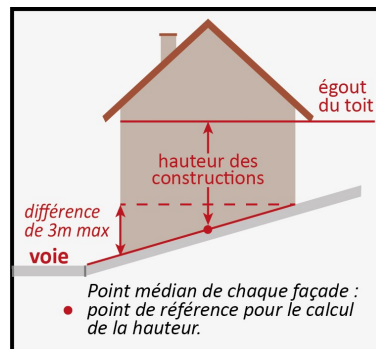
La hauteur* maximale à ne pas dépasser est de 4 mètres au faitage pour les cabanes dans les bois.

d - Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m



e – En secteur Nvp, la hauteur* maximale à ne pas dépasser est de 3,5 mètres au faitage.

f - Les hauteurs* susvisées seront prises au point médian de chaque façade* (par référence au terrain naturel*). En cas d'unité foncière* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade*, ne peut excéder de plus de 3m à l'égout du toit.



g – La hauteur* des constructions* annexes* ne doit pas excéder **6,4** mètres à l'acrotère* ou au faîtiage de la toiture.

Pour les annexes à double pans, accolées au pignon de la construction principale présentant également un double pan, la hauteur ne devra pas excéder celle de la construction principale existante.

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

- En cas d'extension*, de réhabilitation ou d'adaptation* d'un bâtiment* existant dont la hauteur* ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur* maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur* initiale du bâtiment* existant.
- Pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur* et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- Pour les constructions* et installations de loisirs situés dans des arbres. Auquel cas la hauteur* de la construction* se mesurera du point le plus bas du volume au point le plus haut.

Article N2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière*.

b - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension*, une réfection* partielle, une adaptation* ou une annexe* accolée à la construction principale touchant à l'extérieur du bâtiment*** doivent être en harmonie, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. ~~Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.~~

II – Règles alternatives

a - Les constructions* édifiées sur une unité foncière* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction*.

b - Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions** ne sont pas applicables.

c - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.



d – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions* que pour le traitement des clôtures* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*).



e - Pour les secteurs N, Nx et Npv :

L'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois, hormis pour les bâtiments* d'élevage, des prescriptions relatives à des teintes particulières peuvent leur être imposées afin de répondre au principe d'intégration générale.

III – Parements extérieurs



a – Pour les constructions* à usage d'habitation et le secteur NI :

a – Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées * sont interdites **tout comme le blanc pur (RAL 9010)**.

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

En secteur Nli, tout projet devra avoir recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.



b - Pour les secteurs N, Nx et Npv :

Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres et sombres (gris clair à sombre, vert, marron...) qui devront s'intégrer dans l'environnement.

Des teintes et des tonalités différentes pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades* et en liaison avec l'image de l'entreprise. Le blanc pur est interdit.

Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions* vitrées et les serres.

c – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En façades*, est interdit l'usage de :

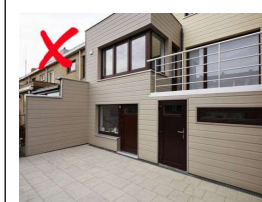
Faux pans de bois <i>Exemple de bardage* en PVC</i> <i>Source :</i> <i>Exemple de bardage* en composite</i> <i>Source : Pinterest</i>	
Bardages* métalliques non préteintées	

Bardages* plastiques

A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur

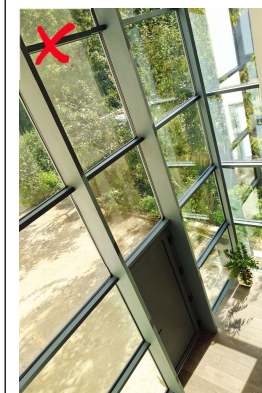
Exemple de bardage en PVC*

Source : Bati produit



Produits verriers (en dehors des ouvertures)

Source : Grandeur nature



Parements de pierre

Source : Ecotra Parement

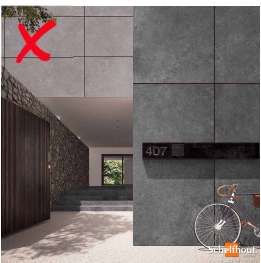


Source : Blocstar



Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	
Parements de carrelage Source : Schelfhout	
et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.	

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

d – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, *excepté en secteur Nli dans lequel ceux-ci sont imposés*.

e – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

IV - Adaptation* au sol

a - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Cette hauteur* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction* ou dans le cas de construction possédant un sous-sol avec des accès extérieurs (porte de service ou porte de garage).

b - Les sous-sols enterrés sont interdits.

V – Toitures

A – Forme et pente



a – Pour les constructions* à usage d'habitation :

~~Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.~~

a – Dispositions générales

Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

b – Constructions principales, ses extensions et annexes accolées

Les toitures seront composées de deux pans minimum, ~~dont deux pans principaux~~. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures à 1 seul pan sont uniquement autorisées en cas d'extension ou d'annexes accolées.

Les extensions* et les annexes **accolées*** peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment* existant, sans être inférieur à **30° 25°**

~~c--~~ Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, ~~les serres, les abris de jardin,~~ les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée ~~d'autres degrés de pente sont admis.~~

~~Les carports auront une pente minimale de 2%.~~

~~Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.~~

~~d--~~ Les toits plats (**inférieurs à 3°**) sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale. **En cas d'extension en toiture plate d'une construction principale à usage d'habitation, l'emprise au sol de ladite extension ne devra pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante.**

~~Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.~~

c – Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes (garages, ateliers...) doivent comporter au moins 2 pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux sans pouvoir être inférieur à 20°. Les toitures plates sont

également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Pour les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée.



b - Pour les secteurs N, Nx et Npv et NI:

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant mais préconiser des matériaux qui s'intègrent dans l'environnement

Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B – Matériaux



a – Pour les constructions* à usage d'habitation :

Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate



Source : rénovation-toiture.fr

Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)



Source : toiture.pro

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 Source : la rénovation	✗	✓
Toiture en zinc	 Source : rénovation-toiture.fr	✗	✓
Toiture en bac acier	 Source : Habittoit	✗	✓

Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les carports, les serres et les abris de piscine*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.



b - Pour les constructions* à usage agricole et les espaces de projet de parc agrivoltaïque :

Les matériaux de toitures devront être :

- Soit d'une couleur neutre et sombre (gris clair à sombre, vert, marron...)
- Soit rappeler une couleur déjà présente sur le groupe de constructions existantes*.

Les matériaux de forme ondulée sont interdits.

Un seul aspect et une seule couleur seront admis pour les couvertures de l'ensemble des constructions* d'une même unité foncière*.



c – Pour les constructions* à usage de commerce ou d'activité de service, et autres activités :

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont interdits.

C – Ouverture

a – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

b – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

c – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, ~~et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.~~

VI – Clôtures*



a – La hauteur* totale des clôtures* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

b – Les clôtures* sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, **surmonté d'éléments de clôture ajourés** ~~d'un barreaudage~~, doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

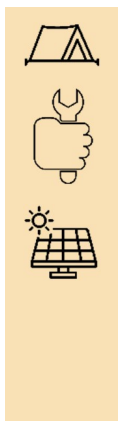
c – Les clôtures* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales
- soit de panneaux en bois naturel, plaques préteintées de couleur neutre ou **grillages avec lames occultantes de couleur neutre et/ou sombre.**



d – Pour les activités forestières :

Les clôtures* ne sont pas règlementées.



e – En secteur NI, Nx et Npv, sur l'ensemble des limites, la clôture* devra être constituée :

- soit d'une haie composée d'arbres et arbustes persistants ou semi-persistants ;
- soit d'un grillage, doublé d'une haie composée d'arbres et arbustes persistants ou semi-persistants ;
- soit d'un merlon d'une hauteur* comprise entre 1,50 et 1,75 mètre, surmonté d'une haie composée d'arbres et arbustes persistants ou semi-persistants d'une hauteur* minimum de 1 mètre.

f – Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons non préteintés sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 centimètres surmontées d'un grillage.

g – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

h – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

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

j – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

VII – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

b – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

2.2.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Article N2.3 : Traitement des espaces non-bâti

2.5.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Sans objet.

2.5.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

c – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

d – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II – Plantations

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le secteur N1o1, au moins 90% des espaces boisés doivent être conservés.

III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers :

Sur les zones de voies de chemin de fer, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

Sur les bandes de proximité, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

Sur les abords, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairial et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

2.5.3 Continuités écologiques

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article N2.4 : Stationnement*

2.6.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

a - Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière* de la construction*.

b - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle*, le stationnement* peut être réalisé sur une unité foncière* proche de la construction*.

Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

c - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements* sur les parcelles* des constructions*.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement*

a - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

b - Les aires de stationnement* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

c - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

III – Normes de stationnement* pour les constructions* et installations nouvelles

A – Pour les constructions destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

B – Pour les autres destinations

Le stationnement* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction*.

C – Pour les véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être

inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements* sur l'unité foncière* de l'opération

a - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

b - Les changements de destination*, les réhabilitations et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

c - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

2.6.2 Obligations minimales pour les vélos

a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert ~~et sécurisé~~.

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

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

Paragraphe N3 : Equipement et réseaux

Article N3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

L'accessibilité aux massifs boisés devra être maintenue.

Article N3.2 : Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

3.2.2 Eaux usées

a - Si le réseau collectif existe, 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 l'unité foncière* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 autres que domestiques dans le

réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

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

d - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 Eaux pluviales

a – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

d – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions*.

LEXIQUE

Définition des destinations et sous destinations

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme définissent 5 destinations de constructions*, divisées en 21 sous-destinations.

La destination de construction* « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction* « **habitation** » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-

destination recouvre notamment les maisons de retrait*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction* « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Au sein du PLUi, sont considérés comme « hôtels » les constructions définies comme tel dans le Code du Tourisme.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** », comprend quant à elle les constructions* autres que les hôtels, destinées à accueillir

des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions* dans les terrains* de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Au sein du PLUi, est considéré comme « autre hébergement touristique » l'ensemble des constructions définies comme « hébergements autre que les hôtels et terrains de camping » et « terrains de camping, de caravanage et autres terrains aménagés » au titre du Code du Tourisme.

Cela comprend : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, meublés de tourisme et chambre d'hôtes, les villages et maisons familiales de vacances, les refuges de montagne, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction* « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques

nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines* ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction* « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes :

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions* artisanales du secteur de la construction* ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction* ou de réparation susceptibles de générer des nuisances*.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Lexique national

Annexe

Définition

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

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L 101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Le règlement du PLUi pourra déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols

Bâtiment

Définition

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Définition

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

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition.

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs

Construction existante

Définition

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

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue

à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'Équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol

Définition

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

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Cette définition reprend les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension

Définition

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

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale

existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

La présente définition permet notamment d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols

Façade

Définition

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

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLUi permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures* tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade. L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L.111-16 et L.111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU(i) de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs

abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

Définition

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

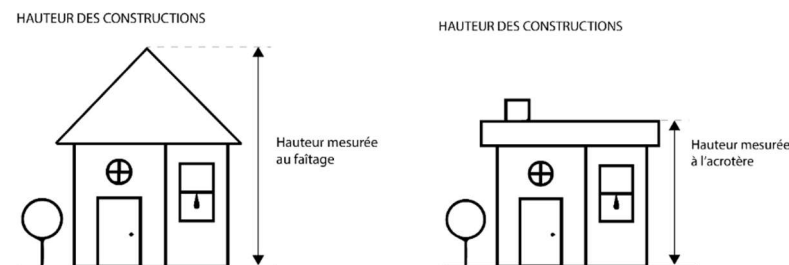
Précisions utiles pour l'emploi des définitions

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

Définition

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



Précisions utiles pour l'emploi des définitions

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLUi qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L.152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue. Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes

Limites séparatives

Définition

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

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Définition

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

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement

pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R.151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

Définition

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Autres définitions

Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés

Acrotère

Muret situé tout autour d'une toiture plate ou d'une terrasse sur lequel est fixé parfois un garde-corps.

Adaptation

Travaux employés pour adapter une construction à la nature du terrain.

Affouillement du sol

Creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLU, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- les emprises publiques et les propriétés privées riveraines ;

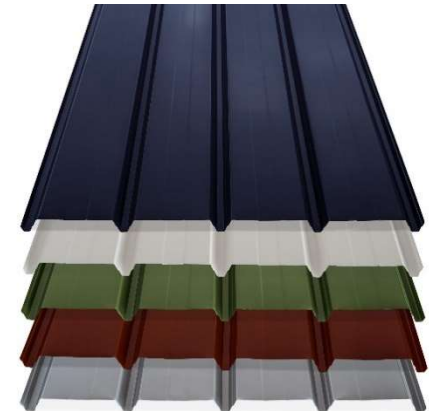
- un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- les voies privées et les propriétés privées riveraines.

Appareillage

Façon dont les moellons ou les pierres de taille sont assemblés dans la maçonnerie.

Bac acier

Le bac acier est un produit fabriqué à l'aide de tôle **nervurée ou plissée**, pouvant être posée autant en façade (en tant que bardage métallique), que sur les toitures.



Source : tolesmoinscheres

Baies

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une en façade (arcade, fenêtre, porte fenêtre, etc.)

Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits :

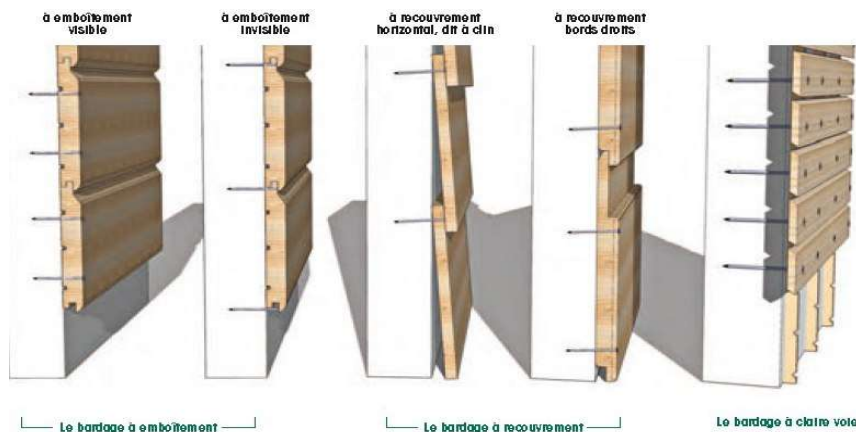
- une ouverture sur une toiture en pente ou en façade, si elle située à plus de 1,70 mètre au-dessus du plancher jusqu'à l'allège de la baie,
- une porte non vitrée.

- un jour de souffrance.
- un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe.
- une ouverture lorsqu'elle assure l'éclairage des pièces d'une surface inférieure à 9 m² telles que cuisine, salle de bain, WC.

Bardage

Un bardage est un revêtement extérieur **en planche** autour d'une construction. Plusieurs types de bardages existent :

Les bardages bois est un revêtement en bois constitué de planches posées horizontales ou verticales superposées, qui se chevauchent ou s'emboîtent. Les **bardages en PVC et en composite** recherchent généralement à ressembler aux bardages réalisés en bois.



Source : Comptoir des bois

Le bardage en pierre ou brique (également appelé « parement ») : exemples de rendu possible :



Le **bardage métallique** est une composition protectrice qui est utilisée dans la construction pour couvrir les murs extérieurs (parfois intérieur) d'une maison. Certains bâtiments dédiés à de l'activité, telle que l'activité agricole l'utilisent également pour leur toiture. Les matériaux pouvant être utilisés sont le zinc, l'acier, l'aluminium et le cuivre.

Bardage nervuré ou plissé
(tel que le bac acier)



Bardage métallique lisse
(tel que la tôle lisse)



Changement de destination

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Clôture

Barrière, muret ou délimitation ceinturant un terrain. Elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Les portails sont considérés comme des clôtures.

Couleur vive ou saturée

Une couleur vive est une couleur éclatante, lumineuse.

La saturation d'une couleur permet d'estimer la proportion de blanc mélangé à la teinte pour produire la couleur. Ainsi une couleur saturée est une couleur composée de peu de teinte blanche.

Emplacement réservé

Secteur identifié sur un terrain dont l'emprise est vouée à la réalisation d'un projet d'intérêt collectif. Sur les emplacements réservés identifiés, toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique) sont interdits.

Exhaussement

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Jour de souffrance

Ouvertures en façades ou pignon apportant de la lumière naturelle dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur.

Logement en accession aidée

Il s'agit de logements disposant d'un dispositif d'aide publique à l'accession à la propriété, destiné à des catégories de ménages définis par le dispositif, mais toujours en vue d'une résidence principale occupée par le bénéficiaire de l'aide (primo-accession, normes de construction respectueuses de l'environnement, plafonds de revenus, âge des occupants, etc.).

Logement conventionné

Il s'agit d'un régime juridique de location par lequel le propriétaire signe une convention avec l'État en contrepartie du bénéfice d'un avantage fiscal et le cas échéant, d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou faire des travaux dans un logement. En contrepartie de ces avantages, le propriétaire s'engage à louer son logement non meublé à titre de résidence principale à des particuliers, à pratiquer un loyer inférieur à celui du marché pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, et à louer son logement décent.

Logement locatif

Les logements locatifs sont des logements qui, au moment de leur construction, font l'objet d'une convention prévoyant qu'ils soient destinés à la location, qu'elle soit privée ou sociale.

Logement locatif social

Constituent des logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lucarne

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

Marge de retrait

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades constructions, jusqu'à l'alignement.

Modénature

Le mot modénature désigne l'ensemble des éléments architecturaux qui permettent d'animer une façade : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements, etc. Intégrés dès le départ à la construction ou rapportés après coup, ces éléments caractérisent le style du bâtiment en remplissant une double fonction : technique et décorative.

Nuisances vis-à-vis du voisinage

Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. (R.1336 et suivants code santé publique).

Ordonnancement

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Ordonnancement d'une façade

Disposition des percements et des ouvertures (fenêtres, portes) d'une façade, généralement alignée, régulière ou symétrique, révélant l'organisation structurelle du bâtiment.

Parcelle

Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation est encadrée par des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, précisées dans le règlement de chaque zone.

La surface de la piscine et les distances, sont mesurées :

- dans le cas d'une piscine non couverte : à partir de la margelle du bassin
- dans le cas d'une piscine avec couverture, rétractable ou non : à partir de la limite de la couverture.

La surface de la piscine n'est pas incluse dans le calcul de l'emprise au sol.

Plus Hautes Eaux Connues (PHEC)

Dans le présent PPRi, la cote des PHEC prise en compte correspond à la cote de référence pour la crue de référence de mai-juin 2016.

Réfection

Travaux de restauration, de réparation ou d'amélioration générale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Stationnement

Un stationnement constitue l'immobilisation d'un véhicule motorisé ou non. Afin de ne causer aucune gêne pour les usagers du domaine public, des espaces sont aménagés pour permettre ce stationnement : on parle alors de « place de stationnement » ou de « parking ».

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Terrain

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

Terrasse surélevée

Une terrasse surélevée ne repose pas directement sur le sol mais à une hauteur minimum de 60 centimètres au-dessus du niveau naturel du sol.

Tôle

Il s'agit d'un produit sidérurgique de faible épaisseur, pouvant être en acier ou en aluminium, et utilisé à des fins de bardage métallique. Ce produit peut être utilisé de manière nervurée ou plissée (par exemple, pour réaliser du bac acier) ou de manière lisse.



Source : castorama

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

Toiture terrasse

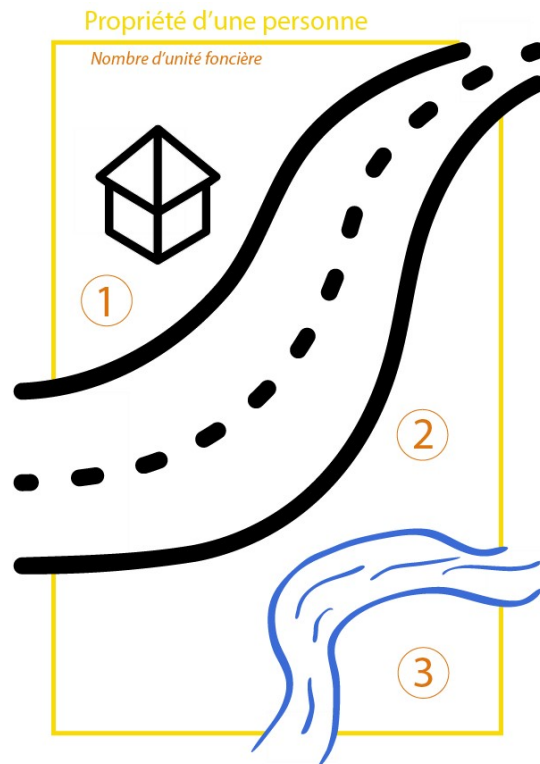
Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

Les toitures plates inaccessibles doivent avoir une pente d'environ 1%.

Les toits plats accessibles ou toitures terrasses doivent avoir une pente de 1,5% à 2%.

Unité foncière

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire. Ainsi une propriété traversée par un chemin, une route ou un cours d'eau constitue plusieurs unités foncières.



DEPARTEMENT DU LOIRET

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

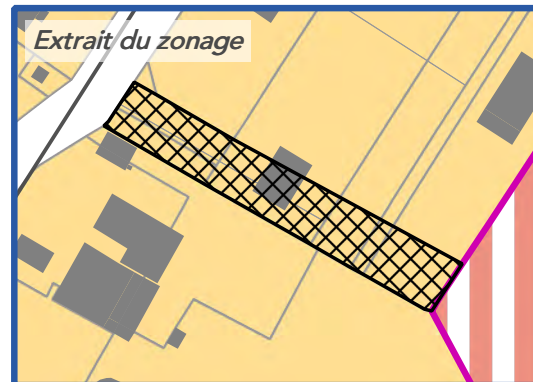
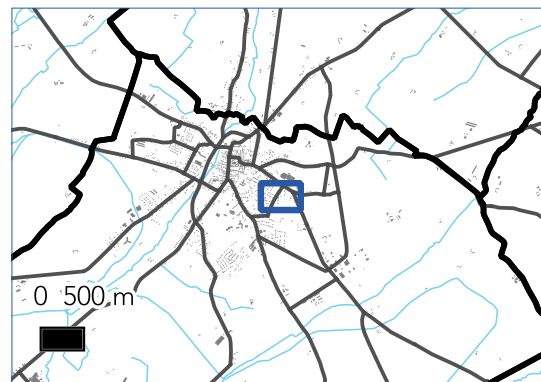
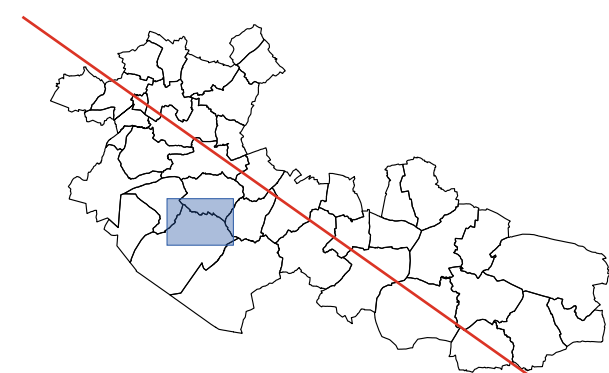
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1 DU PLUiH

2 – PIÈCES MODIFIÉES

2.2.b – Liste des emplacements réservés (Pièce 4.2)

Objet	Date
Enquête publique	22/04/2025 au 22/05/2025



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes
Canaux et Forêt en Gâtinais

Département du Loiret

Lorris



EMPLACEMENT
RESERVE N° : **26**

SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL
DE :
Lorris

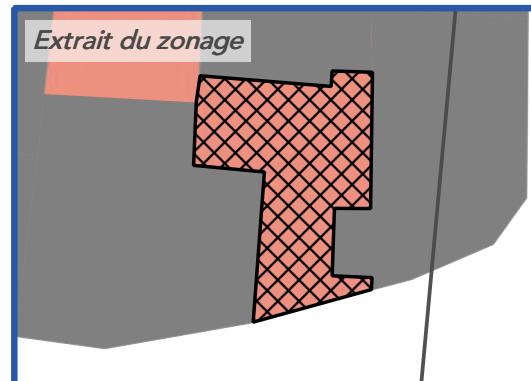
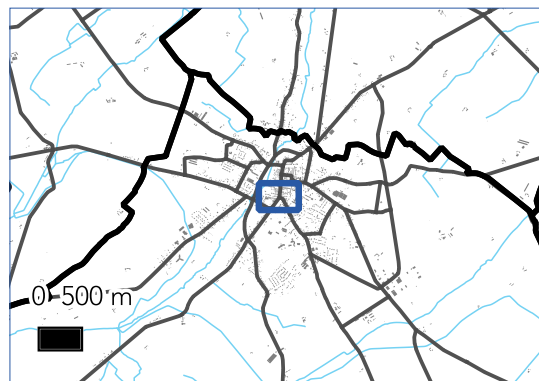
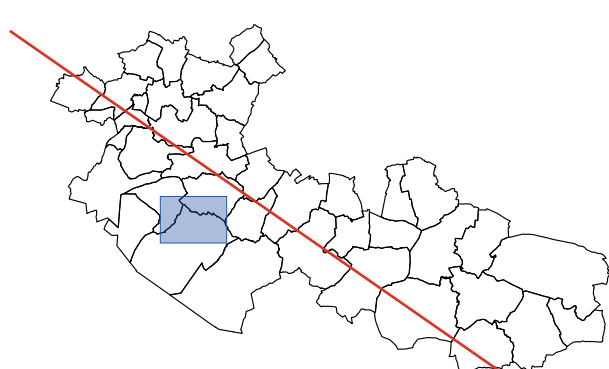
SURFACE : **774 m²**

PARCELLE(S) :
**187 000 AH 306p, 308p, 457p, 459p,
460p et 260, 454, 456**

BENEFICIAIRE :
Commune

DESTINATION :
Accès piétonnier à la zone 1AU





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes
Canaux et Forêt en Gâtinais

Département du Loiret

Lorris



EMPLACEMENT
RESERVE N° : 30

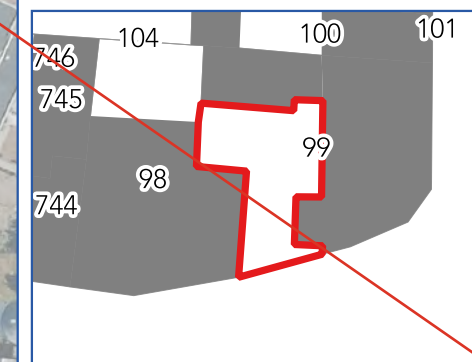
SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL
DE :
Lorris

SURFACE : 114 m²

PARCELLE(S) :
187 000 AI 99p

BENEFICIAIRE :
Commune

DESTINATION :
Voie d'accès espace jeunesse



DEPARTEMENT DU LOIRET

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1 DU PLUiH

2 – PIÈCES MODIFIÉES :

2.3 – *Orientations d'Aménagement et de Programmation* (Pièce 3.2)

Objet	Date
Enquête publique	22/04/2025 au 22/05/2025

OAP n° 43 – COMMUNE DE NESPLOY

★ OAP AVANT MODIFICATION



★ OAP APRES MODIFICATION



OAP n° 60 – COMMUNE DE SAINTE GENEVIEVE DES BOIS

★ OAP AVANT MODIFICATION



★ OAP APRES MODIFICATION



DEPARTEMENT DU LOIRET

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1 DU PLUiH

2 – PIÈCES MODIFIÉES :

2.4 – Annexes ajoutées

(Pièces 6)

Objet	Date
Enquête publique	22/04/2025 au 22/05/2025

Commune de LORRIS			N° INSEE : 45187	
Communauté de communes : Des Canaux et Forêts en Gâtinais			Données Numériques	Plan des gestionnaires
A4	Entretien des cours d'eau non domaniaux	X	Le Limetin La Poterie Le Saint-Laurent La Trève Les Rigoles de Couparlet et de Fontenelle Rû de la Bassinière Rû du Château Bignon Rû de Glatigny Rû de Saragosse GESTIONNAIRE : DDT45 / SEEF 131 rue du Faubourg Bannier 45000 ORLEANS	
ACI	Servitudes de protection des monuments historiques	X	Eglise Classé Monument Historique le 7 mars 1908 Hôtel de ville Classé Monument Historique – liste de 1862 Halle Inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 17 février 1987 Ruines des maisons forestières des Bordes et de Lorris, les façades et toitures des maisons forestières de Montereau et d'Ouzouer-sur-Loire, le monument commémoratif du maquis de Lorris et la tombe du colonel O'Neill et de son épouse, les 60 cénotaphes dits cimetière du carrefour, le cénotaphe qui précède la maison des Bordes et les deux cénotaphes qui précèdent la maison de Lorris, les sols du carrefour lui-même et de son pourtour. Inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 13 octobre 2023 GESTIONNAIRE : UDAP 9 rue de la Manufacture 45000 ORLEANS Cedex	X
ASI	Périmètre de protection des eaux potables et minérales	X	Forage La Ville SIAEP de Lorris GESTTIONNAIRE : ARS Délégation Territoriale du Loiret 131 rue du Faubourg Bannier 45000 ORLEANS	X

EL7	Servitudes d'alignement	X	RD88 Rue du 14 août GESTIONNAIRE : Conseil Départemental du Loiret Direction des Routes Départementales		
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et distribution de gaz	X	Artère de Sologne, tronçon Saint-Père-sur-Loire / Nargis Diamètre 500 mm catégories A et B Poste de gaz DP Lorris Diamètre 80 mm GESTIONNAIRE : GDF Réseau Transport Région Centre Atlantique Site de Vierzon 50 rue JJ rousseau	X	X
I4	Transport et distribution d'énergie électrique – ligne aérienne à haute tension	X	Villemandeur Ligne 400 kV NO1 Gatinais-Gauglin Ligne 400 kV NO2 Gatinais-Gauglin Poste de transformation d'énergie 90 kV Lorris GESTIONNAIRE : RTE 21 rue Pierre et Marie Curie BP 124 45143 INGRE Cedex	X	X
INT1	Servitudes relatives au voisinage des cimetières	X	Cimetière communal GESTIONNAIRE : EPCI	X	X
JS1	Servitudes de protection des installations sportives	X	GESTIONNAIRE : DDJSCS 122 rue du Faubourg Bannier 45000 ORLEANS Cedex		
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	X	Dégagement extérieur de l'aérodrome d'Orléans - Bricy. Altitude maximale des obstacles massifs limitée à 272 NGF. Arrêté interministériel du 30 novembre 1979.	X	X

TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT APPLICABLES DANS LES COMMUNES - ANNEE 2024

Code INSEE	Ville	C.P.	Taux (territoire communal)	Secteur : OUI / / (Taux)
			Applicable pour 2023	
45002	AILLANT-SUR-MILLERON	45230	3,00%	/
45017	AUVILLIERS-EN-GATINAIS	45270	3,00%	/
45027	BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD	45270	3,00%	/
45031	BELLEGARDE	45270	3,00%	/
45066	CHAILLY-EN-GATINAIS	45260	1,50%	/
45077	CHAPELLE-SUR-AVEYRON (LA)	45230	5,00%	/
45078	CHAPELON	45270	3,50%	/
45079	CHARME (LE)	45230	2,00%	/
45084	CHATENOY	45260	3,00%	/
45085	CHATILLON-COLIGNY	45230	2,50%	/
45105	CORTRAT	45700	1,50%	/
45107	COUDROY	45260	4,00%	
45112	COUR MARIGNY (LA)	45260	2,00%	/
45121	DAMMARIE-SUR-LOING	45230	1,00%	/
45150	FREVILLE-DU-GATINAIS	45270	2,00%	/
45178	LADON	45270	3,00%	/
45187	LORRIS	45260	5,00%	/
45205	MEZIERES-EN-GATINAIS	45270	3,00%	/
45210	MONTBOUY	45230	1,65%	Un secteur à 3 % en Ua et Ub
45212	MONTCRESSON	45700	2,00%	/
45213	MONTEREAU	45260	2,50%	/
45219	MOULON	45270	3,00%	/
45223	NESPLOY	45270	2,00%	/
45229	NOGENT-SUR-VERNISSON	45290	3,00%	/
45230	NOYERS	45260	3,50%	/
45239	OUSSOY-EN-GATINAIS	45290	2,00%	/
45242	OUZOUER-DES-CHAMPS	45290	2,00%	/
45243	OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE	45270	2,00%	/
45256	PRESNOY	45260	4,00%	/
45257	PRESSIGNY-LES-PINS	45290	2,00%	Secteur : 5 % en N ou Na
45259	QUIERS-SUR-BEZONDE	45270	3,00%	/
45278	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	45230	5,00%	/
45283	ST-HILAIRE-SUR-PUISEAUX	45700	1,00%	
45292	SAINT-MAURICE-SUR-AVEYRON	45230	3,00%	/
45321	THIMORY	45260	1,80%	/
45332	VARENNES-CHANGY	45290	3,50%	Secteurs à 5 % en AU
45334	VIEILLES-MAISONS-SUR-JOUDRY	45260	2,00%	/
45339	VILLEMOUTIERS	45270	3,00%	/