Communauté des Communes
Giennoises
Regard sur notre territoire

Modification n°5

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES

REGLEMENT

Le présent document ne prend pas en compte les modifications proposées dans la modification simplifiée n°3 menée en parallèle de la présente procédure

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 20.12.19
Mis à jour les 07.01.20, 27.08.20, 01.12.22, 16.06.23 et 27.11.24
Modifié les 01.04.22, 05.05.23 et 05.12.25

Communauté des Communes Giennoises Regard sur notre territoire

GEOMEXPERT s.a.s.

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UA) 11
Caractère général de la zone 11
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 12
Article UA1 - Constructions interdites 12
Article UA2 – Constructions soumises à condition 12
Article UA3 – Mixité fonctionnelle 12
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 13
Article UA4 – Volumétrie et implantation des constructions 13
4.1 Emprise au sol 13
4.2 Hauteur des constructions 13
4.2.1 - Prescriptions générales 13
4.2.2 - Constructions à deux pans minimum 14
4.2.3 - Constructions en toiture plate 14
4.2.4 - En secteurs UAj et UAji, la hauteur maximum est limitée à 4.5 mètres. 15
4.2.5 : - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : 15
4.3 Implantation des constructions 15
4.3.1 - Dispositions générales 15
4.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 15
4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 16
4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres 16
Article UA5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 17
5.1 Aspect extérieur des constructions 17
5.1.1 - Prescriptions générales 17
5.1.2 Règles alternatives 17
5.1.3 – Façades 17
5.1.4 – Toitures 18
5.1.5 – Ouvertures et systèmes d'occultation 19
5.1.6 - Devantures commerciales 20
5.1.7 – Clôtures 20
5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) 21
Article UA6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. 22
6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables) 22
6.2 Espaces libres et plantations 22

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) 22
Article UA7 – Stationnement 23
7.1 - Prescriptions générales 23
7.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres 23
7.3 – Dispositions relatives aux cycles 23
7.4 – Règle alternative 23
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 24
Article UA8 – Desserte par les voies publiques ou privées 24
Article UA9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 25
9.1 Alimentation en eau potable 25
9.2 Assainissement 25
9.2.1 - Eaux usées domestiques 25
9.2.2 - Eaux usées non domestiques 25
9.2.3 - Eaux pluviales 25
9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques 25
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UB) 26
Caractère général de la zone 26
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 27
Article UB1 - Constructions interdites 27
Article UB2 – Constructions soumises à condition 27
Article UB3 – Mixité fonctionnelle 27
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 28
Article UB4 – Volumétrie et implantation des constructions 28
4.1 Emprise au sol 28
4.2 Hauteur des constructions 28
4.2.1 - Prescriptions générales 28
4.2.2 - Constructions à deux pans minimum 29
4.2.3 – Constructions à un pan 29
4.2.4 - Constructions à toiture plate 29
4.2.5 - En secteurs UBj, UBji et UBjf, la hauteur maximum est limitée à 4.5 mètres. 30
4.2.6 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : 30
4.2.7 – Construction des immeubles 30
4.3 Implantation des constructions 30
4.3.1 - Dispositions générales 30
4.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 30
4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 31
4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres 31

Article UB5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 32
5.3 Aspect extérieur des constructions 32
5.1.1 - Prescriptions générales 32
5.1.2 - Règles alternatives 32
5.1.3 – Façades 32
5.1.4 – Toitures 33
5.1.5 – Ouvertures et systèmes d'occultation 34
5.1.6 - Devantures commerciales 35
5.1.7 – Clôtures 35
5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) 36
Article UB6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions 37
6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables) 37
6.2 Espaces libres et plantations 37
6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) 37
Article UB7 – Stationnement 38
7.1 - Prescriptions générales 38
7.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation 38
7.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres 38
7.4 – Dispositions relatives aux cycles 38
7.5 – Règle alternative 38
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 39
Article UB8– Desserte par les voies publiques ou privées 39
Article UB9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 40
9.1 Alimentation en eau potable 40
9.2 Assainissement 40
9.1.1 - Eaux usées domestiques 40
9.1.2 - Eaux usées non domestiques 40
9.1.3 - Eaux pluviales 40
9.2 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques 40
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UI) 41
Caractère général de la zone 41
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 42
Article UI1 - Constructions interdites 42
Article UI2 – Constructions soumises à condition 42
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 43
Article UI3 – Volumétrie et implantation des constructions 43
3.1 Emprise au sol 43
3.2 Hauteur des constructions 43

3.2.1 - Prescriptions générales 43
3.2.2 - La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel ne doit pas excéder : 43
3.2.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : 43
3.3 Implantation des constructions 44
3.3.1 - Dispositions générales 44
3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 44
3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 44
Article UI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 45
4.1 Aspect extérieur des constructions 45
4.1.1 - Prescriptions générales 45
4.1.2 - Règles alternatives 45
4.1.3 – Façades 45
4.1.4 – Toitures 46
4.1.5 - Clôtures 46
4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) 46
Article UI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions .. 47
5.1.1 - Règles applicables 47
5.1.2 – Définition des espaces éco aménageables 47
5.1.3 - Règles alternatives 47
5.2 Espaces libres et plantations 47
5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) 48
Article UI6 – Stationnement 49
6.1 - Prescriptions générales 49
6.2 Aires de stationnement pour véhicules propres 49
6.3 – Dispositions relatives aux cycles 49
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 50
Article UI7 – Desserte par les voies publiques ou privées 50
Article UI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 51
8.1 Alimentation en eau potable 51
8.2 Assainissement 51
8.2.1 - Eaux usées domestiques 51
8.2.2 - Eaux usées non domestiques 51
8.2.3 - Eaux pluviales 51
8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques 51
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU) 52
Caractère général de la zone 52

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 53
Article AU1 - Constructions interdites 53
Article AU2 – Constructions soumises à condition 53
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 54
Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions 54
3.1 Emprise au sol 54
3.2 Hauteur des constructions 54
3.2.1 - Prescriptions générales 54
3.2.2 - Constructions à deux pans minimum 54
3.2.3 - Constructions en toiture terrasse 55
3.2.4 – Constructions à un pan 55
3.2.5 – Construction des immeubles 55
3.3 Implantation des constructions 55
3.3.1 - Dispositions générales 55
3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 56
3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 56
Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 57
4.1 Aspect extérieur des constructions 57
4.1.1 - Prescriptions générales 57
4.1.2 - Règles alternatives 57
4.1.3 – Façades 57
4.1.4 – Toitures 58
4.1.5 – Ouvertures et systèmes d'occultation 59
4.1.6 – Clôtures 60
4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) 61
Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. 62
5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables) 62
5.2 Espaces libres et plantations 62
5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) 62
Article AU6 – Stationnement 62
6.1 - Prescriptions générales 62
6.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation 62
6.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres 62
6.4 – Dispositions relatives aux cycles 62
6.5 – Règle alternative 63
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 64
Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées 64
Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 65

8.1 Alimentation en eau potable 65
8.2 Assainissement 65
8.2.2 – Eaux usées domestiques 65
8.2.3 – Eaux usées non domestiques 65
8.2.4 – Eaux pluviales 65
8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques 65
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AUI) 66
Caractère général de la zone 66
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 67
Article AUI1 – Constructions interdites 67
Article AUI2 – Constructions soumises à condition 67
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 68
Article AUI3 – Volumétrie et implantation des constructions 68
3.1 Emprise au sol 68
3.2 Hauteur des constructions 68
3.2.1 - Prescriptions générales 68
3.2.2 - La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder : 68
3.2.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : 69
3.3 Implantation des constructions 69
3.3.2 - Dispositions générales 69
3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 70
3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 70
Article AUI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 71
4.2 Aspect extérieur des constructions 71
4.2.2 - Prescriptions générales 71
4.2.3 - Règles alternatives 71
4.2.4 - Façades 71
4.2.5 - Toitures 72
4.2.6 – Clôtures 72
4.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) 72
Article AUI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions 73
5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables) 73
5.2.2 - Règles applicables 73
5.2.3 – Définition des espaces écoaménageables 73
5.2.4 - Règles alternatives 73
5.3 Espaces libres et plantations 73

5.4 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) 74
Article AUI6 – Stationnement 75
6.2 - Prescriptions générales 75
6.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres 75
6.4 – Dispositions relatives aux cycles 75
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 76
Article AUI7 – Desserte par les voies publiques ou privées 76
Article AUI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 77
8.2 Alimentation en eau potable 77
8.3 Assainissement 77
8.3.2 - Eaux usées domestiques 77
8.3.3 - Eaux usées non domestiques 77
8.3.4 - Eaux pluviales 77
8.4 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques 77
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) 78
Caractère général de la zone 78
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 79
Article A1 - Constructions interdites 79
Article A2 – Constructions soumises à condition 79
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 80
Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions 80
3.1 Emprise au sol 80
3.2 Hauteur des constructions 81
3.2.1 – Prescriptions générales 81
3.2.2 Constructions à usage d'habitation, ... 82
3.2.3 Constructions à usage d'activités ou agricole : 83
3.2.4 Constructions liées et nécessaires à l'activité équine en secteur ch : 83
3.2.5 –Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : 83
3.3 Implantation des constructions 83
3.3.1 –Dispositions générales 83
3.3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 83
3.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 83
3.3.4 –Implantation des constructions les unes par rapport aux autres 83
Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 84
4.1 Aspect extérieur des constructions 84
4.1.1 Prescriptions générales 84
4.1.2 Règles alternatives 84

4.1.3 Façades 84
4.1.4 Toitures 85
4.1.5 Ouvertures 86
4.1.6 Clôtures 87
4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) 87
Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions .. 88
5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables) 88
5.2 Espaces libres et plantations 88
5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) 88
Article A6 – Stationnement 88
6.1 Prescriptions générales 88
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 89
Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées 89
Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 90
8.1 Alimentation en eau potable 90
8.2 Assainissement 90
8.2.1 Eaux usées domestiques 90
8.2.2 8.2–2 - Eaux usées non domestiques 90
8.2.3 8.2–3 - Eaux pluviales 90
8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques 90
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 91
Caractère général de la zone 91
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 92
Article –1 - Constructions interdites 92
Article N2 – Constructions soumises à condition 92
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 94
Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions 94
3.1 Emprise au sol 94
3.2 Hauteur des constructions 96
3.2.1 Prescriptions générales 96
3.2.2 - Constructions à usage d'habitation et dans les secteurs Ng, Nr, Nt et Nti : 97
3.2.3 – Construction à usage agricole ou d'activités et dans les secteurs Na et Nac : 97
3.2.4 – Constructions liées et nécessaires à l'activité d'élevage canin et de chenil en secteur Nch : 97
3.2.5 – Règles alternatives 97
3.3 Implantation des constructions 97
3.3.1– Dispositions générales 97
3.3.2– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 98

3.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 98
3.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres 98
Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 99
4.1 Aspect extérieur des constructions 99
4.1.1 Prescriptions générales 99
4.1.2 - Règles alternatives 99
4.1.3 - Façades 99
4.1.4 – Toitures 100
4.1.5 Ouvertures 101
4.1.6 Clôtures 102
4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) 102
Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions 103
5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables) 103
5.2 Espaces libres et plantations 103
5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) 103
Article N6 – Stationnement 103
6.1 Prescriptions générales 103
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 104
Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées 104
Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 105
8.1 Alimentation en eau potable 105
8.2 Assainissement 105
8.2.1 - Eaux usées domestiques 105
8.2.2 - Eaux usées non domestiques 105
8.2.3 - Eaux pluviales 105
8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques 105

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UA)

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone UA correspond au tissu historique des villes et des villages du territoire de la Communauté de Communes. Il se caractérise sur le plan morphologique avec un bâti ancien, implanté dans la majeure partie des cas à l'alignement et au moins sur une limite séparative. La minéralité domine avec des murs de clôtures qui viennent compléter ces alignements partiels. Les matériaux employés sont les matériaux traditionnels de la région : ardoises, tuiles plates brun-rouge, pierre en façade ou briques, teintes ocrée-beige. La zone UA est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc… côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

Hormis sur Le Moulinet-sur-Solin et Langesse, les zones UA disposent de l'assainissement collectif.

Les villages suivants possèdent un ou plusieurs monuments historiques dont certains font l'objet d'un périmètre délimité des abords : Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon, Gien et Boismorand.

Les communes suivantes sont impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Loire qui s'impose, en tant que servitude au PLUi : Nevoy, Gien, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Martin-sur-Ocre, Poilly-lez-Gien et Saint-Gondon.

Cette zone UA inclut les secteurs suivants :

- **UAai, UAbi et UAji** qui correspond aux zones inondables des zones UA et qui donc renvoie au règlement du PPRI.
- **UAj** qui correspond aux reliquats d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de **jardins d'agrément**. Ces secteurs constituent une zone tampon entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles.
- **UAh qui correspond à des hameaux** au sens de la loi Littoral et de l'I.A.U. d'Ile de France à savoir « *un hameau est un petit ensemble d'habitations principalement d'origine rurale, d'une dizaine de constructions, groupées à l'origine autour d'une ferme agricole. Il se caractérise par sa taille modeste et son organisation dépend largement des traditions locales (maillage viaire etc…)* ». Ils constituent donc de petites structures urbanisées qui, de par cette occupation du sol, ne peuvent être classées en zone A ou N. Ces hameaux de la zone UA en possèdent les caractéristiques architecturales et morphologiques : bâti ancien, alignement, implantation en limite séparative etc… Néanmoins, ils n'ont pas vocation à se développer et se densifier au même titre que les écarts bâtis de la zone Naturelle ou Agricole
- **UAa qui correspond au cœur de ville de Gien** avec des caractéristiques qui lui sont propres : très grandes hauteurs, pente de toiture forte pour correspondre à la période de reconstruction, des clôtures de grandes hauteurs et minérales.
- **UAb qui correspond au centre-ville de Gien (hormis l'hyper centre) et aux centres villages** de Coullons, Les Choux, Nevoy, Poilly-lez-Gien, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon et Saint-Martin-sur-Ocre. Il reprend les caractéristiques architecturales historiques de ces zones : grandes hauteurs, clôtures mixtes mais avec une forte tendance minérale.
- **UAc qui correspond aux centres villages** des petites communes (Le Moulinet-sur-Solin, Langesse et Boismorand) avec des caractéristiques de centres villages ruraux : petites hauteurs de construction, clôtures plus végétalisées etc…

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UA1 - Constructions interdites

1.1 - Les exploitations agricoles et forestières
1.2 - Les constructions à usage industriel
1.3 - Les entrepôts
1.4 - En secteur UAh, UAj et UAji, toutes les constructions sont interdites hormis celles visées à l'article 2.
1.5 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UA2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- Du respect des dispositifs du PPRI
- D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi)
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.

2.2 - **En secteur UAj et UAji** seuls sont admises les annexes aux constructions principales.

2.3 **En secteur UAh**, seuls sont admis :

- L'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature,
- Le changement de destination en habitation, à usage de commerce et d'activités, à usage agricole et de bureaux,
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article UA3 – Mixité fonctionnelle

Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre du R151-37 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée pour une destination à usage d'habitation est interdit.

Article R151-37 – Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – version janvier 2016

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :
1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;
2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;
3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;
4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA4 – Volumétrie et implantation des constructions

Règle alternative

- Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, pour les prescriptions du présent article 4 des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. *(Concerne l'emprise au sol, la hauteur, les implantations à l'alignement et en limites séparatives)*

4.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI, aucune règle n'est fixée en zone UA hormis en secteur UAh, UAj et UAji.

En secteurs UAh :

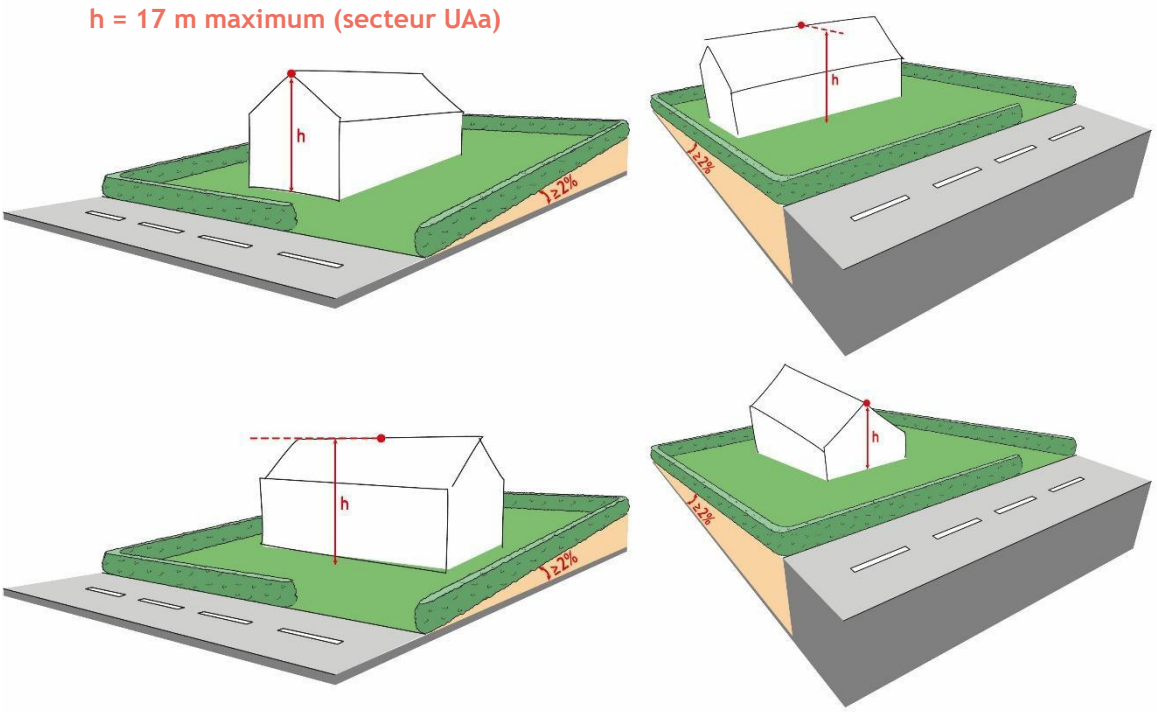
- L'emprise au sol totale des extensions et annexes accolées des constructions principales est limitée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes indépendantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50 m².
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLUi.

En secteurs UAj et UAji, l'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne pourra excéder 50 m² pour les annexes indépendantes et 75 m² pour les piscines à la date d'approbation du PLUi.

4.2 Hauteur des constructions

4.2.1- Prescriptions générales

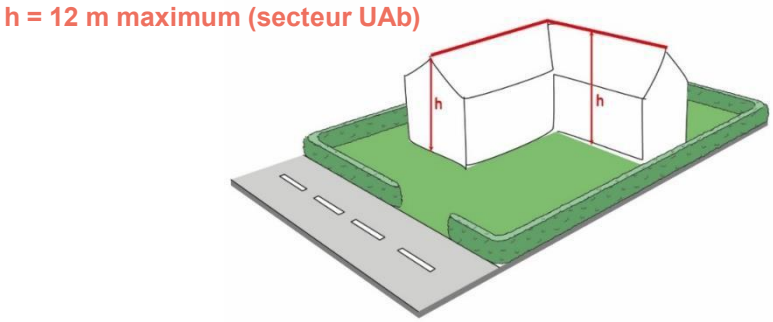
La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.… ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Néanmoins ils ne devront pas représenter plus de 1/5° de la hauteur maximale de la construction. Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



4.2.2- Constructions à deux pans minimum

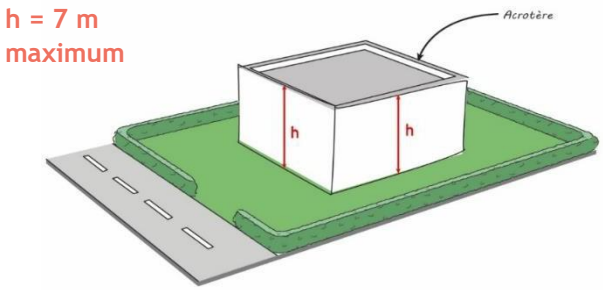
Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- En secteur **UAa**, 17 mètres.
- En secteur **UAb**, 12 mètres.
- En secteurs **UAc et UAh,** 8 mètres.



4.2.3- Constructions en toiture plate

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder 7 mètres.



4.2.4- En secteurs UAj et UAji, la hauteur maximum est limitée à 4.5 mètres.

4.2.5- Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

4.3 Implantation des constructions

4.3.1- Dispositions générales

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

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

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

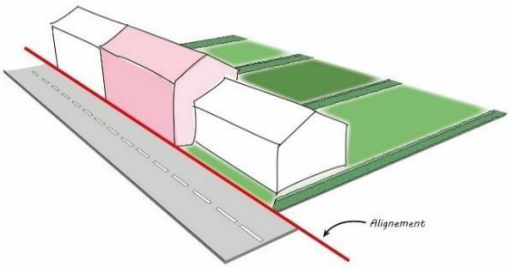
Définition

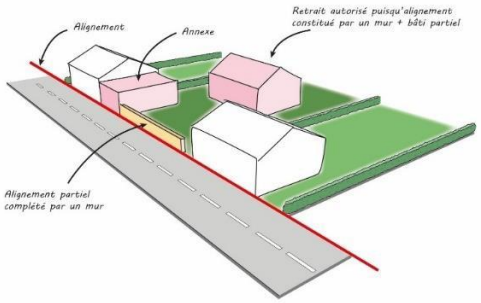
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Hormis en secteur UAj, UAji et UAh les constructions doivent être implantées à l'alignement.
Il n'est pas fixé de règle en secteur UAj UAji et UAh.

La continuité du front bâti pourra être partielle dans le cas où elle est complétée par des murs. Lorsque cette continuité est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

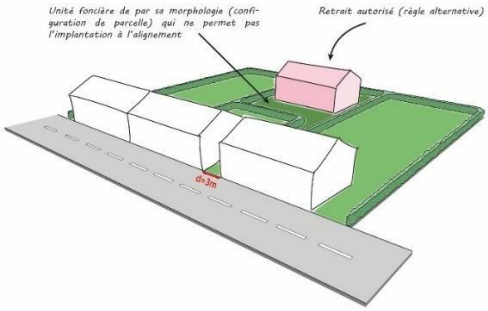




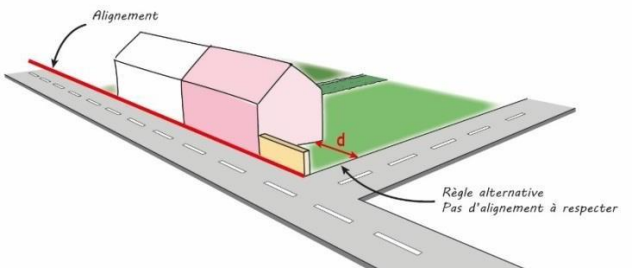
Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.



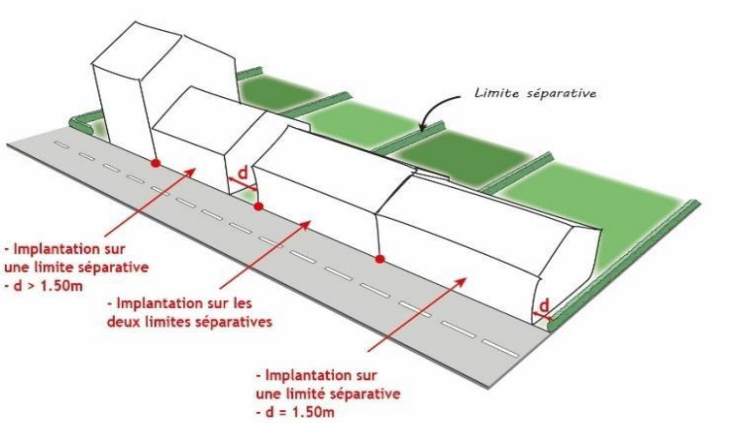
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- Soit lorsque les constructions sont concernées par plusieurs alignements, la règle ne s'applique que pour un seul alignement.



4.3.3- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

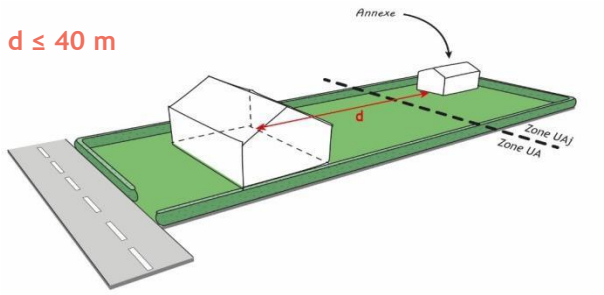
Hormis en UAj, UAji et en UAh, les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative.

En cas de retrait par rapport aux autres limites séparatives, les constructions devront s'implanter à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 1.50 m de la limite séparative la plus proche.



4.3.4- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

<u>En secteur UAj et UAji</u>, UAh, les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 40 mètres de la construction principale.



Article UA5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1- Prescriptions générales

Sous réserve des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France lorsque le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans les abords d'un monument historique ou d'un site inscrit :

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites, excepté en zone UAa (secteur de reconstruction d'après-guerre de Gien).

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

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

5.1.2 Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 5.1.7 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 5.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci- dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Nonobstant les dispositifs du 5.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 5.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

5.1.3– Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

Les bardages en tôle sont interdits.

Constructions principales, extensions et annexes accolées

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et respecter les teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

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

Constructions annexes indépendantes

Les annexes indépendantes maçonnées devront être en harmonie à la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les abris de piscine et les serres, les carports, les verrières, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

5.1.4– Toitures

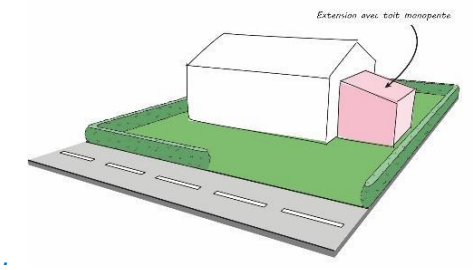
Constructions principales, extensions et annexes accolées

Pente et pans :

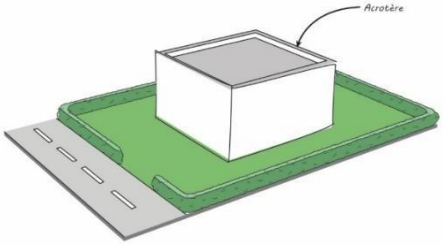
Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise :

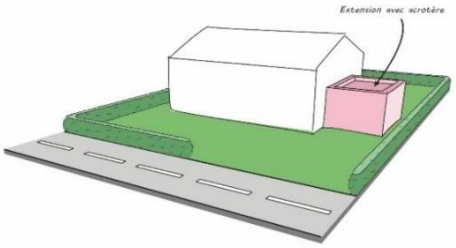
- Entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone UA hormis en secteur UAa,
- Entre 35° et 50° pour le secteur UAa,

Les toitures à **monopan** sont autorisées uniquement en cas d'extension ou d'annexe accolée.



Les toitures **plates** ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère. Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation initiale.





Les toitures des vérandas, des verrières, des pergolas, des carports, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- **Les constructions principales**, leurs extensions et annexes accolées :
  - Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc…) est autorisé.

- **Les annexes indépendantes :**
  - Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc…) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

- **Pour les constructions datant de la fin du 19ème siècle**, il conviendrait de conserver et d'utiliser la tuile mécanique losangée

La densité minimale exigée est de 20 tuiles/ardoises au m².

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

Constructions annexes indépendantes

Pente et pans :

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins un avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 10°.

Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

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

Aspects et teintes :

Les matériaux de couverture des annexes indépendantes maçonnées devront être en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les verrières, les pergolas, les carports, les extensions vitrées, les abris de piscine, les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- Sur les parties basses de la toiture,
- Ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- Ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- Et/ou en alignement avec des châssis de toit.

5.1.5– Ouvertures et systèmes d'occultation

Les volets roulants

Lors de la pose en rénovation :

- Les coffrets de volets roulants seront encastrés sous linteau.
- Les cadres des volets roulants ne seront pas posés à l'aplomb des murs mais à celui des menuiseries.
- Le blanc est interdit pour les cadres et volets roulants qui devront être d'une teinte en accord avec l'harmonie de la façade.
- Les volets battants seront conservés et maintenus en état afin de ne pas dénaturer la construction.

Lors des nouvelles constructions :

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

Les châssis de toit

Sauf incapacité technique :

- Les châssis de toit doivent être axés par rapport aux ouvertures des façades et implantés en partie basse de la toiture.
- Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture.
- Ils doivent être utilisés en quantité limitée par pan de toiture afin de ne pas déséquilibrer la composition générale de la construction.

Les « chiens assis » sont interdits.

5.1.6- Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations. Les ouvertures devront alors être plus hautes que larges et en harmonie avec les fenêtres de l'étage si existant.

5.1.7– Clôtures

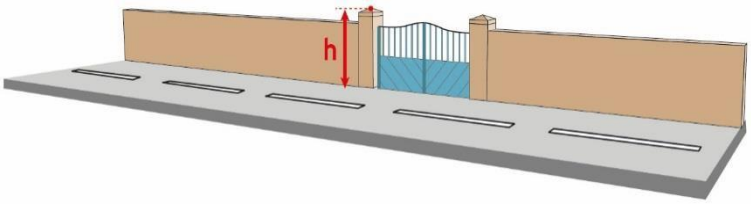
Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux béton sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée :

- En secteur UAa, entre 1.50 et 2.20 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.
- En secteur UAb, entre 1.50 et 1.80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.
- En secteur UAc, UAj et UAh, entre 1.50 et 1.60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.



1,50 m ≤ h ≤ 2,20 m (secteur UAa)

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures à l'alignement

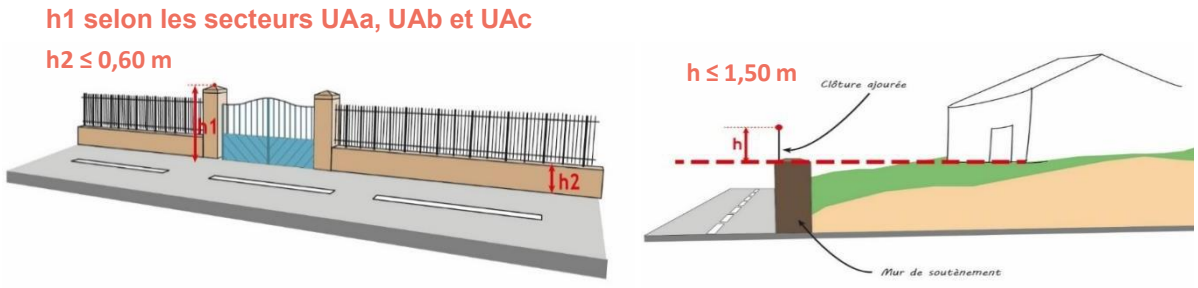
La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, etc.).

En secteur UAa, seuls sont autorisés les murs pleins réalisés avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.

En secteurs UAb, UAc, UAj et UAh, sont autorisés :

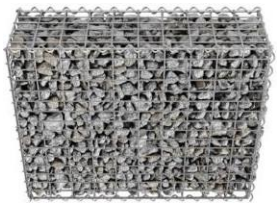
- **Le mur plein réalisé avec un enduit** dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- **Le mur plein en panneaux** constitués de matériaux composite, aluminium ou béton moulé

- **Le muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés**.
  - Lorsque le terrain est en pente et donc surélevé par rapport au niveau de la rue, nonobstant la règle de hauteur maximale des clôtures, la partie ajourée de la clôture sera calculée par rapport au niveau du rez-de-chaussée de la maison avec une hauteur maximale d'1.50 m.



- **Le grillage doublé d'une haie.**
- **Les clôtures constituées de plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.**

- Les murs en gabions sont interdits.



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

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

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

6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables)

Il n'est pas fixé de règle.

6.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article UA7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

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

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres. La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

Pour les activités à destination commerciale, l'emprise réservée au stationnement ne pourra excéder 100% de la surface de plancher affectée au commerce tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme.

7.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.1 et 6.2 ci- dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

7.3 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 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.

7.4 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.
Les obligations de l'alinéa 7.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA8 – Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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

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

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

Article UA9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1- Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

9.2.2- Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

9.2.3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UB)

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone UB correspond au tissu plus récent des territoires (faubourgs, lotissements, nouveaux quartiers etc…). Il se caractérise sur le plan morphologique avec tissu moins dense qu'en zone UA, particulièrement végétalisé (jardins) et des implantations avec des retraits par rapport aux limites séparatives et aux alignements. Les constructions sont de conception moderne à contemporaine. Les emprises au sol sont également plus faibles qu'en zone UA. Les matériaux employés sont moins traditionnels mais respectent globalement les teintes observées historiquement : ardoises, tuiles plates brun-rouge, pierre en façade ou briques, teintes ocrée-beige.

La zone UB, tout comme la zone UA, est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc… côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

Les villages suivants possèdent un ou plusieurs monuments historiques dont certains font l'objet d'un périmètre délimité des abords : Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon, Gien et Boismorand.

Les communes suivantes sont impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Loire qui s'impose, en tant que servitude au PLUi : Nevoy, Gien, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Martin-sur-Ocre, Poilly-lez-Gien et Saint-Gondon.

La zone UB comprend les secteurs suivants :

- UBbi, UBei, UBhi et UBji qui correspond aux zones inondables des zones UB et qui donc renvoie au règlement du PPRI.
- UBa qui comprend les secteurs de grands collectifs et qui nécessitent donc des grandes hauteurs. Ces secteurs se situent sur la commune de Gien.
- UBb qui correspond au tissu urbain récent des communes de Gien, Coullons, Les Choux, Nevoy, Poilly-lez- Gien, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon et Saint-Martin-sur-Ocre. Il se caractérise par des hauteurs moyennes plus importantes que dans les villages ruraux.
- UBc qui correspond au tissu urbain récent des communes de Boismorand, Langesse et Le Moulinet-sur-Solin. Il se caractérise par une faible hauteur des constructions.
- UBf qui correspond au lotissement dans les bois de Boismorand et pour lequel une faible emprise a été requise afin d'en conserver les caractéristiques et éviter une densification qui viendrait amplifier le déséquilibre avec le bourg ainsi que générer des difficultés en matière de desserte des réseaux.
- UBe qui correspond aux secteurs d'équipements présents dans le tissu urbanisé. Il s'agit généralement des zones avec de grandes emprises (collège, équipements sportifs, salle de fêtes etc…).
- UBph qui correspond à des secteurs dédiés aux panneaux photovoltaïques
- UBj qui correspond aux reliquats d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de **jardins d'agrément**. Ces secteurs constituent une zone tampon entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles. Ils n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin d'agrément afin de maintenir des espaces de respiration dans le tissu aggloméré.
- UBjf qui correspond aux **jardins familiaux présents sur la commune de Gien**. Ils ont pour vocation à être conservés en jardin d'agrément afin de maintenir des espaces de respiration dans le tissu aggloméré.
- UBh **qui correspond à des hameaux** au sens de la loi Littoral et de l'I.A.U. d'Ile de France à savoir « *un hameau est un petit ensemble d'habitations principalement d'origine rurale, d'une dizaine de constructions, groupées à l'origine autour d'une ferme agricole. Il se caractérise par sa taille modeste et son organisation dépend largement des traditions locales (maillage viaire etc…)* ». Ils constituent donc de petites structures urbanisées qui, de par cette occupation du sol, ne peuvent être classées en zone A ou N. Ces hameaux de la zone UB en possèdent les caractéristiques architecturales et morphologiques : bâti plus récent, implantation en milieu de parcelles, végétalisation importante des clôtures… Néanmoins, ils n'ont pas vocation à se développer et se densifier au même titre que les écarts bâtis de la zone Naturelle ou Agricole.
- UBm qui correspond aux emprises du ministère des Armées.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UB1 - Constructions interdites

1.1 - Les nouvelles exploitations agricoles et forestières
1.2 - Les constructions à usage industriel
1.3 - Les entrepôts
1.4 - En secteurs UBh, UBhi, UBe, UBei, UBph, UBj, UBji et UBjf sont interdites toutes constructions et utilisations du sol non visées à l'article 2.
1.5 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.
1.6 – En secteur UBm, non réglementé.

Article UB2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- Du respect des dispositifs du PPRI
- D'être compatible avec les OAP -Orientations d'Aménagement et de Programmation- (pièce 3 du PLUi)
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.
2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles existantes.
2.3 - En secteurs UBe et UBei seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.
2.4 - En secteurs UBph seuls sont admis les installations et constructions dédiées aux panneaux photovoltaïques
2.5 - En secteurs UBj et UBji seules sont admises les annexes aux constructions principales.
2.6 – En secteur UBjf seules sont admises les constructions liées aux jardins familiaux.
2.7 - En secteur UBh et UBhi, seuls sont admis :

- L'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature,
- Le changement de destination en habitation, à usage de commerce et d'activités, à usage agricole et de bureaux,
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics

2.8 -Dans le secteur identifié au plan au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et les extensions sont autorisées.
2.9 – En secteur UBm, toute construction et installation nouvelle est autorisée en lien avec les besoins du ministère des Armées.

Article UB3 – Mixité fonctionnelle

En secteur UBm, non réglementé.

Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre du R151-37 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée pour une destination à usage d'habitation est interdit.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB4 – Volumétrie et implantation des constructions

Règle alternative

- Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, pour les prescriptions du présent article 4 des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. *(Concerne l'emprise au sol, la hauteur, les implantations à l'alignement et en limites séparatives)*

4.1 Emprise au sol

En secteur UBm, non réglementé.

Sous réserve des règles définies par le PPRI, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone sauf en secteurs UBf, UBh, UBhi, UBj et UBji,

En secteur UBf l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière située dans la zone.

En secteur UBj, et UBji-sous réserve des dispositions du PPRI-, l'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 50 m² pour les annexes et 75 m² pour les piscines à la date d'approbation du PLUi.

En secteur UBjf, Sur chaque jardin, la construction d'un unique abri sera autorisée, dont l'emprise au sol ne pourra excéder 10 m² à la date d'approbation du PLUi.

En secteurs Ubh et Ubhi :
Sous réserve des règles définies par le PPRI :

- L'emprise au sol totale des extensions des constructions d'habitation est limitée à 40 % de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
- L'extension totale des habitations dans les annexes accolées est permise jusqu'à 60 m²
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes indépendantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50 m².
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLUi.

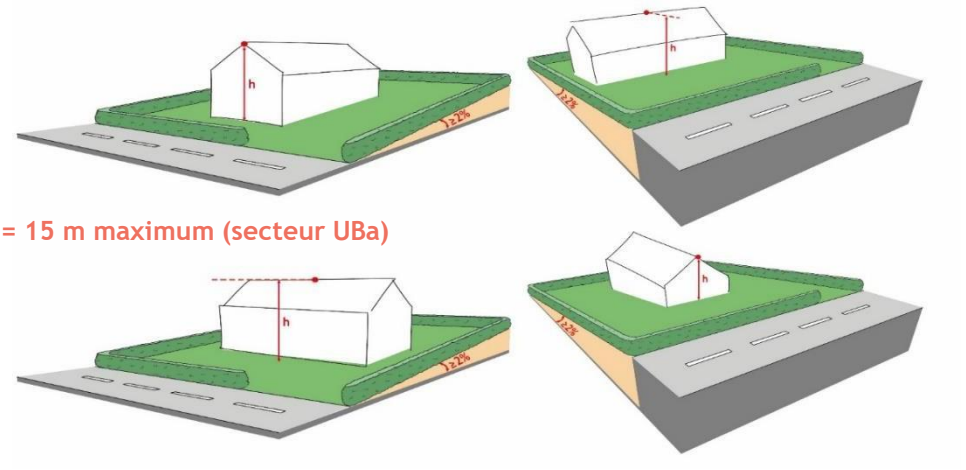
4.2 Hauteur des constructions

4.2.1 - Prescriptions générales

En secteur UBm, non réglementé.

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.… ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Néanmoins ils ne devront pas représenter plus de 1/5° de la hauteur maximale de la construction.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



h = 15 m maximum (secteur UBa)

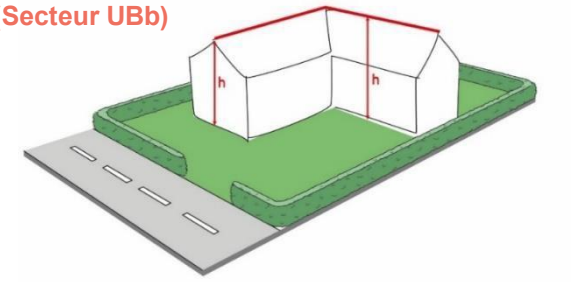
4.2.2 - Constructions à deux pans minimum

En secteur UBm, non réglementé.

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

- En secteur UBa, 15 mètres.
- En secteur UBb et UBbi, 9 mètres,
- En secteurs UBc, UBf, UBh et UBhi, 8 mètres.

h = 9 m maximum (Secteur UBb)



4.2.3– Constructions à un pan

En secteur UBm, non réglementé.

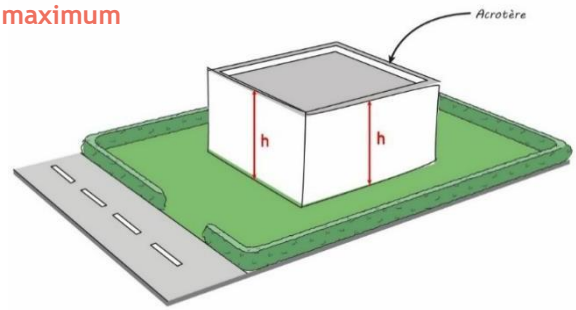
Les constructions à un pan ne sont pas admises pour les habitations.
Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant et leur hauteur est limitée à 9 m.
La hauteur des annexes est limitée à 4.50 m.

4.2.4- Constructions à toiture plate

En secteur UBm, non réglementé.

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

h= 7 m maximum



4.2.5- En secteurs UBj, UBji et UBjf, la hauteur maximum est limitée à 4.5 mètres.

4.2.6- Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

4.2.7– Construction des immeubles

- La construction des immeubles ne peut être admise que dans la zone UBb :
- A l'exception des maisons individuelles (définies au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation), la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'acrotère ou au faitage.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris par rapport au point le plus haut de la parcelle avant travaux, situé à l'alignement.

4.3 Implantation des constructions

4.3.1- Dispositions générales

En secteur UBm, non réglementé.

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

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

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

En secteur UBm, non réglementé.

Définition

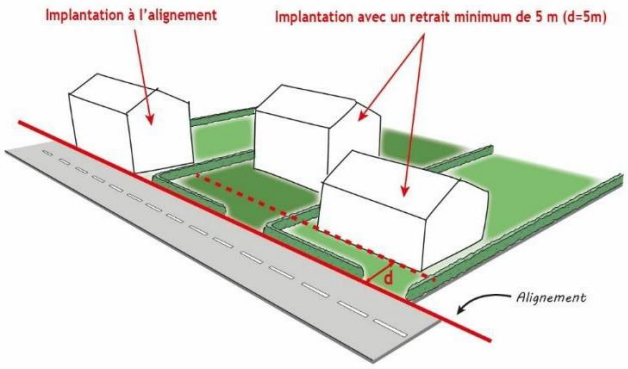
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Hormis en secteurs UBj, UBJi, UBjf, Uh , Uhi, les constructions doivent être implantées soit :

- À l'alignement.
- Avec un retrait minimum de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle en secteur UBj, UBji, Uh, Uhi, UBjf



Règle alternative

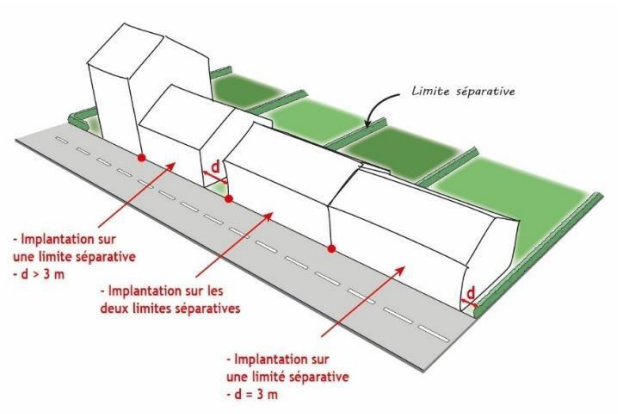
Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.3.3- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UBm, non réglementé.

Les constructions peuvent être implantées soit :

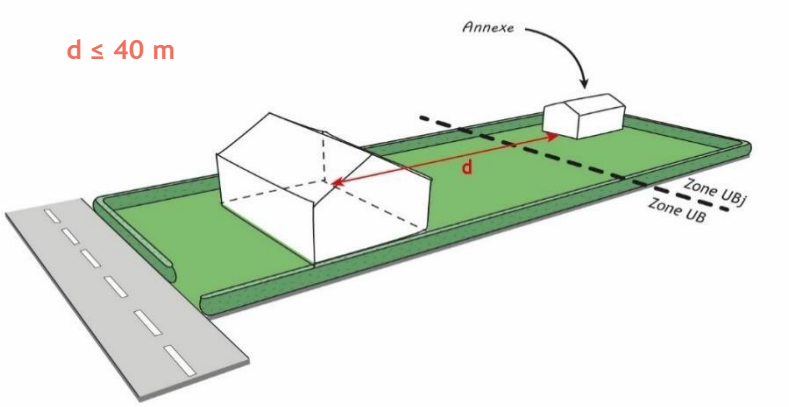
- En limites séparatives,
- Soit à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.



4.3.4- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteur UBm, non réglementé.

<u>En secteur UBj et UBji, Uh et Uhi,</u> les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 40 mètres de la construction principale.



Article UB5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.3 Aspect extérieur des constructions

5.1.1- Prescriptions générales

En secteur UBm, non réglementé.

Sous réserve des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France lorsque le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans les abords d'un monument historique ou d'un site inscrit :

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis. Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

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

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

5.1.2- Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 5.1.7 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 5.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 5.1.7 sur les clôtures.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci- dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics *(Concerne l'aspect extérieur : façades, toitures, ouvertures, clôtures)*

Nonobstant les dispositifs du 5.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 5.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

5.1.3 – Façades

En secteur UBm, non réglementé.

<u>Prescriptions générales</u>

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

Les bardages en tôle sont interdits.

Constructions principales, extensions et annexes accolées

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

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

Constructions annexes indépendantes

Les annexes indépendantes maçonnées devront être en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.
Les abris en bois sont autorisés.
Il est préconisé de les laisser à l'état naturel, toutefois en cas d'utilisation d'un produit de finition le résultat devra être mat. Ils seront de teinte sombre s'ils sont colorés.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits
Pour les abris de piscine et les serres, les verrières, les carports, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

5.1.4– Toitures

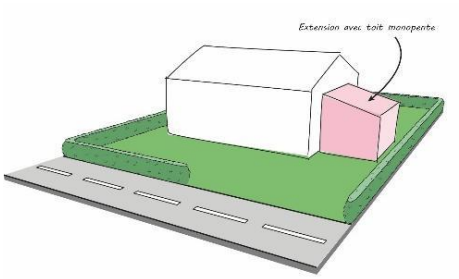
En secteur UBm, non réglementé.

Constructions principales, extensions et annexes accolées

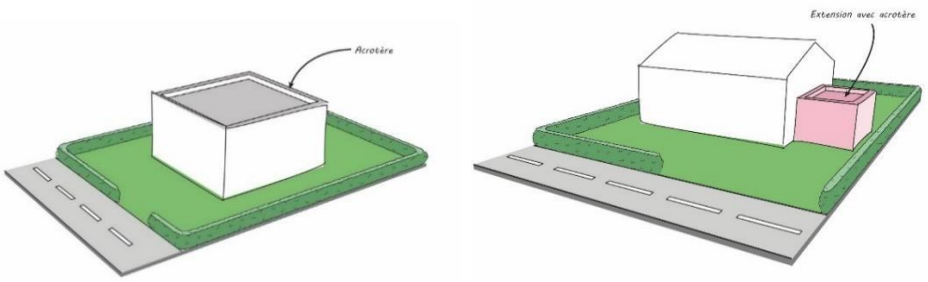
Pente et pans :

Lorsque la toiture de la construction principale comporte **deux versants principaux**, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone UB.

Les toitures à **monopan** sont autorisées uniquement en cas d'extension ou d'annexe accolée.



Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère. Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation initiale.



Les toitures des vérandas, des verrières, des pergolas, des carports, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- **Les constructions principales**, leurs extensions et annexes accolées :
  - Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc…) est autorisé.
- **Les annexes indépendantes :**
  - Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc…) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.
- **Pour les constructions datant de la fin du 19ème siècle**, il conviendrait de conserver et d'utiliser la tuile mécanique losangée

La densité minimale exigée est de **10 tuiles/ardoises au m².**

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

Constructions annexes indépendantes

Pente et pans :

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins un avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 10°.

Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

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

Aspects et teintes :

Les annexes indépendantes **maçonnées** devront être en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier, etc…) ou des aspects similaires sont autorisés.

Pour les serres, les verrières, les carports, et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- Sur les parties basses de la toiture,
- Ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- Ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- Et/ou en alignement avec des châssis de toit.

5.1.5– Ouvertures et systèmes d'occultation

En secteur UBm, non réglementé.

Les volets roulants

Lors de la pose en rénovation :

- Les coffrets de volets roulants seront encastrés sous linteau.
- Les cadres des volets roulants ne seront pas posés à l'aplomb des murs mais à celui des menuiseries.
- Le blanc est interdit pour les cadres et volets roulants qui devront être d'une teinte en accord avec l'harmonie de la façade.
- Les volets battants seront conservés et maintenus en état afin de ne pas dénaturer la construction.

Lors des nouvelles constructions :

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

Les châssis de toit
Sauf incapacité technique :

- Les châssis de toit doivent être axés par rapport aux ouvertures des façades et implantés en partie basse de la toiture.
- Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture.
- Ils doivent être utilisés en quantité limitée par pan de toiture afin de ne pas déséquilibrer la composition générale de la construction.

Les « chiens assis » sont interdits.

5.1.6- Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations. Les ouvertures devront alors être plus hautes que larges et en harmonie avec les fenêtres de l'étage si existant.

5.1.7– Clôtures

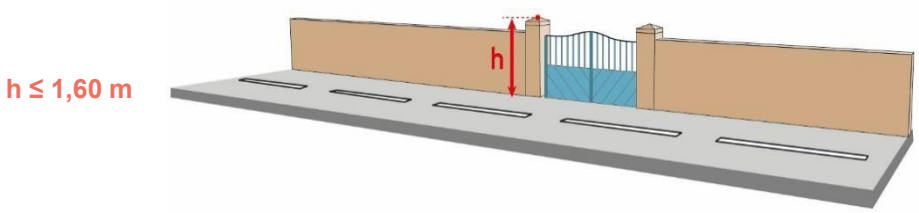
En secteur UBm, non réglementé.

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux béton sont interdites, à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

Sous réserve des dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.60 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.



Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures à l'alignement

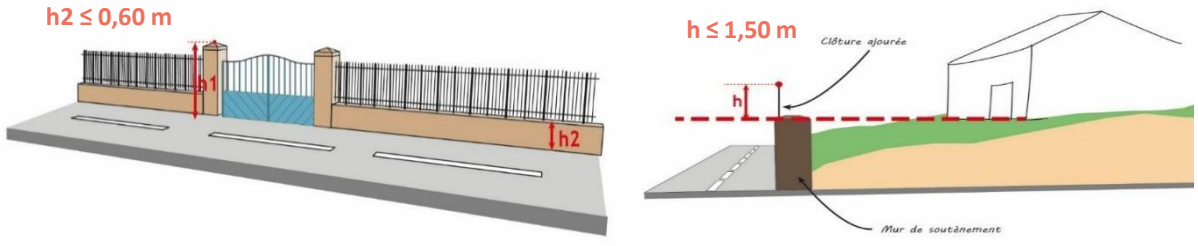
La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage etc.).

Seuls sont autorisés :

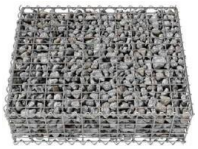
- **Le mur plein**
  - Maçonné d'une hauteur minimale de 1.10 m, réalisé avec un **enduit** dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
  - En panneaux constitués de matériaux composite, aluminium ou béton moulé.

- **Le muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés**.
  - Lorsque le terrain est en pente et donc surélevé par rapport au niveau de la rue, nonobstant la règle de hauteur maximale des clôtures, la partie ajourée de la clôture sera calculée par rapport au niveau du rez-de-chaussée de la maison avec une hauteur maximale d'1.50 m.

h1 selon les secteurs UAa, UAb et UAc-



- **Le muret de 0.60 m de hauteur maximum, surmonté de panneaux** composite ou alu.
- **Le grillage doublé d'une haie.**
- **Les clôtures constituées de plaques en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.**
- Les murs en gabions sont interdits.



Les clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 m.

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

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

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

6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables)

Il n'est pas fixé de règle.

6.2 Espaces libres et plantations

En secteur UBm, non réglementé.

Les terrains doivent comprendre 40% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article UB7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

En secteur UBm, non réglementé.

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

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

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

Pour les activités à destination commerciale, l'emprise réservée au stationnement ne pourra excéder 100% de la surface de plancher affectée au commerce tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme.

7.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

En secteur UBm, non réglementé.

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par nouveau logement.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être pas exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

7.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres

En secteur UBm, non réglementé.

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.1 et 6.2 ci- dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

7.4 – Dispositions relatives aux cycles

En secteur UBm, non réglementé.

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

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

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 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.

7.5 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 7.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB8– Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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

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

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

Article UB9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.1.1- Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

9.1.2- Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

9.1.3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

9.2 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UI)

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone UI est une zone dédiée à l'activité.

Les zones dédiées à l'activité observent une hiérarchie sur le territoire qui a été définie par le SCOT :

- **Zones d'activités structurantes, la zone UI et le secteur Uli**. Elles sont situées à Gien, pôle principal de la Communauté des Communes Giennoises. L'ensemble des typologies d'activités sont autorisées à l'exception des nouvelles activités commerciales. Elles ont pour vocation notamment à accueillir les activités nécessitant un foncier important, susceptibles d'être nuisantes (industries) ou de générer un fort trafic (entrepôts). Le secteur Ulm est prévu pour la construction d'un méthaniseur.

- **Zones d'activités de proximité, les secteurs Ula**. Ces zones relais permettent de maintenir une activité de proximité dans des pôles secondaires du territoire notamment en maintenant un certain nombre d'emplois ce qui permet, in fine, de réduire les déplacements domicile-travail. Ces zones ont pour vocation d'accueillir prioritairement l'artisanat. Les nouvelles activités commerciales sont interdites (mais celles existantes peuvent évoluer dans une certaine limite). Les entrepôts sont également interdits.

- **Zones d'activités commerciales, les secteurs Ulc**. Ces secteurs correspondent aux ZACOM, zones d'activités commerciales, définies au SCOT. Elles ne peuvent recevoir de petites unités commerciales.

- **Secteur Ulm, secteur spécifique pour les constructions liées à la méthanisation.**

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UI1 - Constructions interdites

1.1 – Hormis en secteur UIm, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime les constructions et les installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
1.2 - Les habitations
1.3 - Hormis en secteur UIc, les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article UI2,
1.4 - Les cinémas
1.5 - Les salles d'art et de spectacles
1.6 - Les équipements sportifs
1.7 - Les centres de congrès et d'exposition
1.8 - En secteur UIa, sont également interdites :

- Les nouvelles activités industrielles
- Les nouveaux entrepôts

1.9 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UI2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

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

2.1 Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est **nécessaire et indispensable** pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité, ainsi que les petits postes de gardiennage, indépendants des locaux principaux, d'une emprise au sol inférieure à 12 m².
2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales existantes vers les destinations autres que celles visées à l'article 1.
2.3 - En secteurs UIa, sont également autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, vers les destinations autres que celles visées à l'article 1.
2.4 – En secteur UIc, seules sont autorisées :

- Les activités commerciales à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m².
- Les activités commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher à condition qu'elles soient existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi et n'exigent qu'une délocalisation, un aménagement, un changement de destination ou une extension au sein de la même zone.
- Les activités commerciales à condition de justifier d'une vente au détail permanente des produits fabriqués.

2.5 – En secteur UIm, seules sont autorisées les constructions liées à la méthanisation

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UI3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteur UIi, aucune règle n'est fixée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.… ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Néanmoins ils ne devront pas représenter plus de 1/5° de la hauteur maximale de la construction.

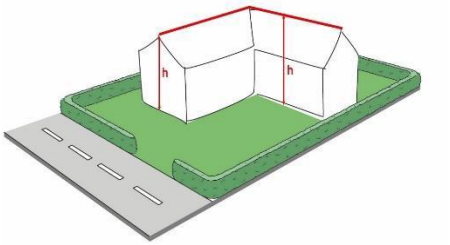
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

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

En zone UI :

- 15 mètres
- 49 m pour des besoins exceptionnels de parties de bâtiments nécessitant une grande hauteur, (tours d'essais, de stockage de gros volumes nécessitant une verticalité, …).
- L'implantation de ce type de construction sur les lignes de crêtes ou les côteaux sera proscrite.
- Ces constructions devront satisfaire aux dispositions des articles UI-4.1.2 et UI-5.2 afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de limiter leurs incidences sur l'environnement.

h = 15 m maximum

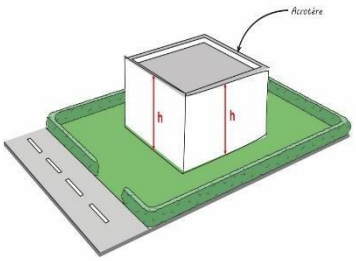


En secteurs UIa et UIc :

- 12 mètres

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

h=12m maximum



3.2.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas

suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser celle du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

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

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

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

Définition

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

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à différente pourra être autorisée afin de respecter la condition d'intégration au bâtiment principal.

Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.
- Soit lorsque la construction est édifiée à l'angle de plusieurs rues, la règle UI 3.3.2 peut ne s'appliquer que sur un seul alignement de la desserte principale
- Pour Les petits postes de gardiennage, indépendants des locaux principaux, d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m.

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

Article UI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les façades et toitures de toute construction ou installation seront de teinte sombre et mate.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci- dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

Constructions de grande hauteur :

Pour les constructions de grande hauteur citées à l'article UI-3.2.2, une attention particulière sera apportée afin que le projet ne porte pas atteinte à l'intérêt paysager et que son impact visuel soit atténué.

Les façades seront majoritairement de teinte sombre et mate, dans des couleurs en harmonie avec le bâti existant et devront s'intégrer dans leur environnement immédiat. Un traitement homogène des façades en vue de respecter une harmonie d'ensemble sera privilégié.

Une décomposition du bâti sous la forme de plusieurs bâtiments, de volumes et de gabarits différents, pourra permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages du site industriel ainsi qu'une meilleure insertion paysagère.

Toutefois, une unicité du site sera recherchée afin éviter tout effet de juxtaposition et limiter l'agrégation de volumes hétéroclites (jeux de volumes, matériaux ...en veillant à assurer une bonne lisibilité de l'ensemble).

Les enseignes seront intégrées en partie basse des constructions, dans l'alignement des ouvertures si elles existent.

Les dispositions de l'article UI-5.2 relatives aux espaces libres et plantations devront également être respectées.

4.1.3 – Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits. Les façades doivent être de nuance sombre et mate. 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.

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

4.1.4 – Toitures

Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 3° devront être masquées par un acrotère.
Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

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

4.1.5 - Clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 2.50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, doublé d'une haie.

Le grillage peut être complété d'une plaque de soubassement de 30 cm et de poteaux béton.

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

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

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

Sans objet.

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

5.1.1 - Règles applicables

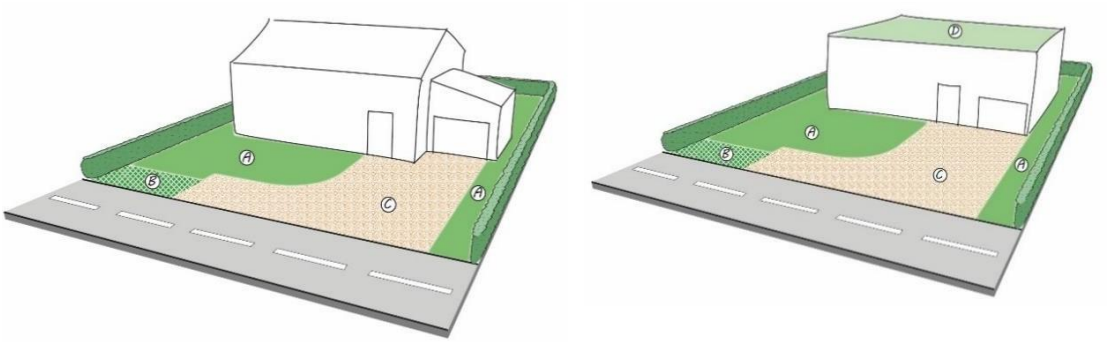
Le coefficient de biotope est fixé à 0.4.

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

5.1.2 – Définition des espaces éco aménageables

Les espaces éco aménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 5.1.1 selon un coefficient pondérateur, définis ci-après :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0,80 m (type evergreen etc..) : coefficient 0,7
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc…) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0,80 m : coefficient 0,5
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0,3



Schémas explicatifs
A : Espace vert – Coefficient 1
B : Evergreen – Coefficient 0.7
C : Allée en calcaire – Coefficient 0.5
D : Toiture végétalisée – Coefficient 0.3

<u>Méthode de calcul</u>

(surface d'espace de pleine terre x 1) + (surface de toiture végétalisée/evergreen x 0.7)
+ (surface en calcaire x 0.5) + (mur végétalisé x 0.3) =

5.1.3 - Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci- dessus.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

<u>Constructions de grande hauteur :</u>

Pour les constructions de grande hauteur (au-delà de 15 m), une réflexion paysagère approfondie devra être

menée en vue d'intégrer l'implantation du bâtiment dans le paysage et ne pas porter atteinte à son environnement (plantation d'écran végétal, d'arbres de hautes tiges …).

Une attention particulière devra être portée en secteur rural, de même qu'en limite de propriété, afin d'atténuer l'impact visuel des constructions.

Les haies, bosquets ou alignements d'arbres existants devront être conservés.

De nouvelles plantations pourront venir atténuer la confrontation visuelle avec l'environnement et en masquer les éléments disgracieux ou volumineux. Celles-ci seront réalisées à partir d'essences locales diversifiées.

L'impact paysager depuis des vues lointaines sera pris en considération ; des plantations éloignées du bâtiment pourront s'avérer nécessaires.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Sans objet

Article UI6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

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

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

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

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

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

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

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

6.2 Aires de stationnement pour véhicules propres

Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 6.1 ci- dessus seront équipés, avec un minimum d'une place, par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

6.3 – Dispositions relatives aux cycles

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

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables :

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UI7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

7.**3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées** de façon à :

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

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

Article UI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Les zones AU de la Communauté de communes se caractérisent par des secteurs non bâtis et possèdent toutes les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AU. Elles constituent donc les futurs quartiers de la Communauté de Communes.

Ces zones sont des zones qui ont pour vocation à se développer dans une certaine mixité des fonctions. Il existe deux façons d'aménager une zone AU :

- **Une opération au fur et à mesure**. Dans ce cadre les opérations peuvent être délivrées au fur et à mesure (DP, PC, PA etc…). Les zones en aménagement au fur et à mesure sont globalement de maîtrise foncière communale avec donc un engagement de la commune à réaliser les dessertes internes à la zone. Ces secteurs ont été nommés **AUa**.

- **Une opération d'aménagement d'ensemble**. Dans ce cadre la zone doit faire l'objet d'une seule et unique demande d'autorisation (permis groupé ou permis d'aménager) intégrant l'ensemble de la zone dans une réflexion cohérente. Ces secteurs ont été nommés **AUb**.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AU1 - Constructions interdites

1.1 - Les exploitations agricoles et forestières
1.2 – Les constructions à usage industriel
1.3 - Les entrepôts
1.4 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article AU2 – Constructions soumises à condition

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autre que celles visées à l'article 1 sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI en secteur AUbi,
- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi)
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- que l'aménagement de la zone se fasse au fur et à mesure pour les secteurs AUa,
- que l'aménagement de la zone se fasse sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour
  les secteurs AUb et AUbi.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions

Règle alternative

- Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, pour les prescriptions du présent article 3 des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics *(concerne l'emprise au sol, la hauteur, les implantations à l'alignement et en limites séparatives)*

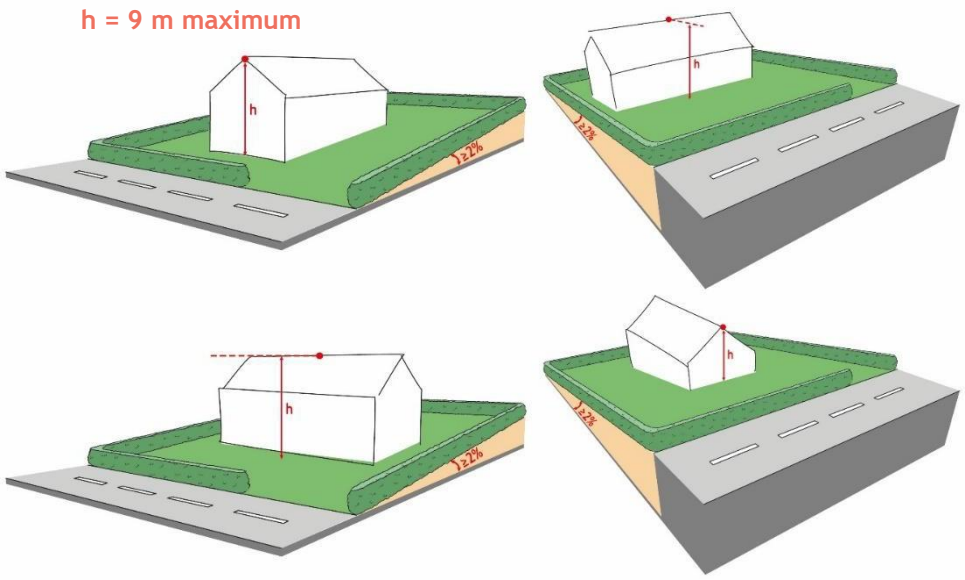
3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

3.2 Hauteur des constructions

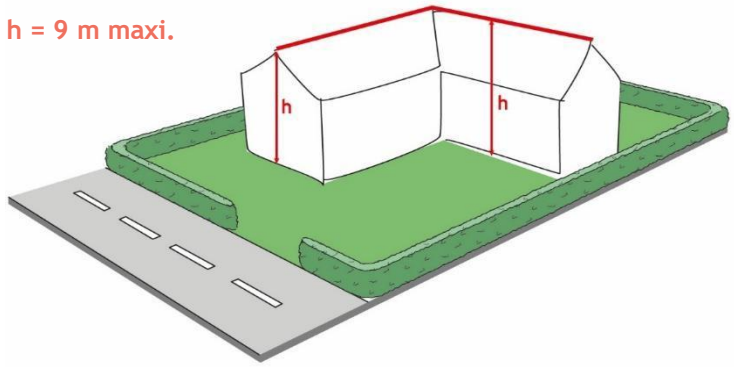
3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Néanmoins ils ne devront pas représenter plus de 1/5° de la hauteur maximale de la construction.
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



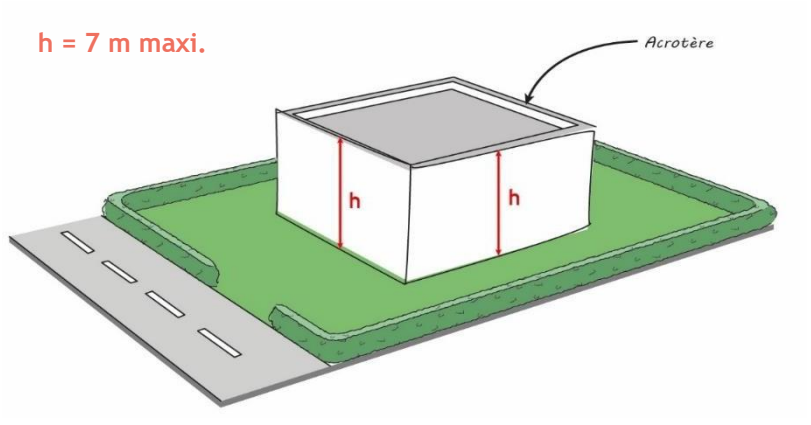
3.2.2 - Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.



3.2.3 - Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.



3.2.4 – Constructions à un pan

Les constructions à un pan ne sont pas admises pour les habitations.

Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant et leur hauteur est limitée à 9 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4.50 m.

3.2.5 – Construction des immeubles

A l'exception des maisons individuelles (définies au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation), la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'acrotère ou au faitage.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris par rapport au point le plus haut de la parcelle avant travaux, situé à l'alignement.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

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

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

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

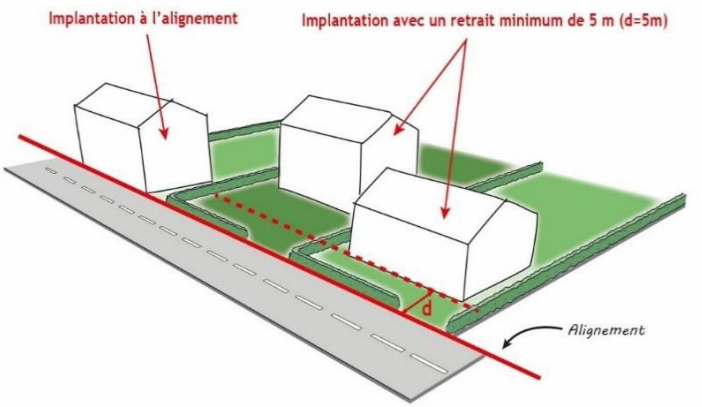
Définition

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

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées soit :

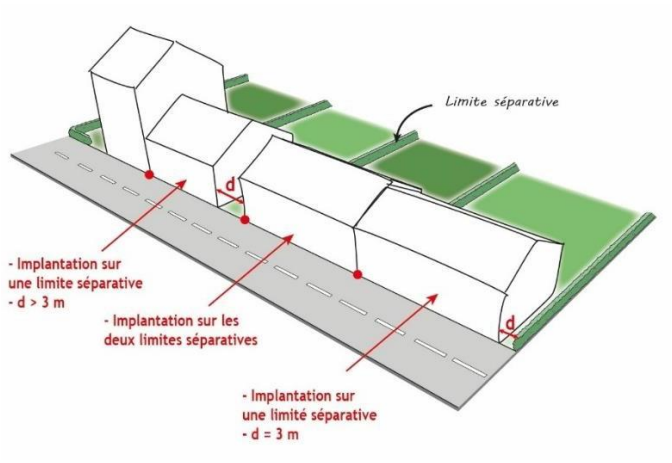
- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 5 mètres.



3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- soit à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.



Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis. Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

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

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.6 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, pour les prescriptions du présent article 4 des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics *(concerne l'aspect extérieur : façades, toitures, ouvertures, clôtures)*

4.1.3– Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

Constructions principales, extensions et annexes accolées

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et respecter les teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions

vitrées les carports, et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

Les annexes indépendantes maçonnées devront être en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Les abris en bois sont autorisés.

Il est préconisé de les laisser à l'état naturel, toutefois en cas d'utilisation d'un produit de finition le résultat devra être mat.

Ils seront de teinte sombre s'ils sont colorés.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Pour les abris de piscine et les serres, les carports, les verrières, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

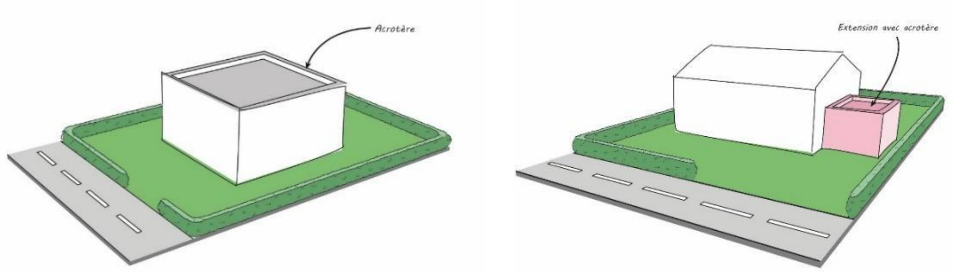
4.1.4– Toitures

Constructions principales, extensions et annexes accolées

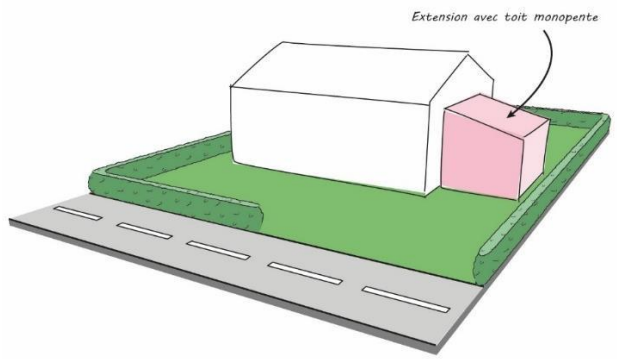
Pente et pans :

Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone AU.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère. Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation initiale.



Les toitures à monopan sont autorisées uniquement en cas d'extension ou d'annexe accolée.



Les toitures des vérandas, des verrières, des pergolas, des carports, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans, seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

Pour les constructions principales, leurs extensions et annexes accolées seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc…) est autorisé.

La densité minimale exigée est de 10 tuiles/ardoises au m².

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

Constructions annexes indépendantes

Pente et pans :

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins un avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 10°.

Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

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

Aspects et teintes :

Les matériaux de couverture des annexes indépendantes maçonnées seront en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier, etc …) ou des aspects similaires sont autorisés.

Pour les serres et les abris de piscine, les verrières, les carports, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

4.1.5– Ouvertures et systèmes d'occultation

Les volets roulants

Lors de la pose en rénovation :

- les coffrets de volets roulants seront encastrés sous linteau.
- Les cadres des volets roulants ne seront pas posés à l'aplomb des murs mais à celui des menuiseries.
- Le blanc est interdit pour les cadres et volets roulants qui devront être d'une teinte en accord avec
- l'harmonie de la façade.
- Les volets battants seront conservés et maintenus en état afin de ne pas dénaturer la construction. Lors des nouvelles constructions :
- les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau
- (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

Les châssis de toit

Sauf incapacité technique :

- Les châssis de toit doivent être axés par rapport aux ouvertures des façades et implantés en partie basse de la toiture.
- Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture.
- Ils doivent être utilisés en quantité limitée par pan de toiture afin de ne pas déséquilibrer la

composition générale de la construction.

<u>Les « chiens assis »</u> sont interdits.

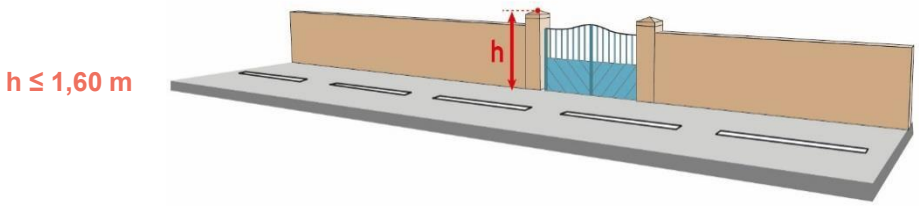
4.1.6– Clôtures

<u>Prescriptions générales</u>

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux béton sont interdites.à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

Sous réserve des dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.60 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.



Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

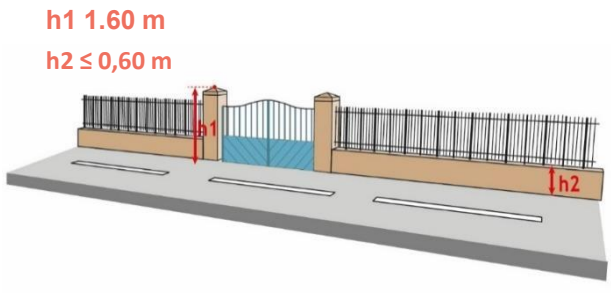
<u>Les clôtures à l'alignement :</u>

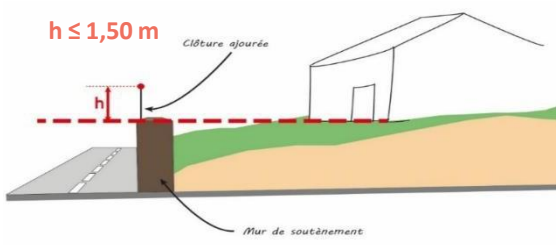
La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage etc.).

Seuls sont autorisés :

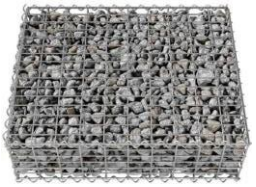
- **Le mur plein**
  - maçonné d'une hauteur minimale de 1.10 m, réalisé avec un **enduit** dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
  - en panneaux constitués de matériaux composite, aluminium ou béton moulé

- **Le muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés.**
  - Lorsque le terrain est en pente et donc surélevé par rapport au niveau de la rue, nonobstant la règle de hauteur maximale des clôtures, la partie ajourée de la clôture sera calculée par rapport au niveau du rez-de-chaussée de la maison avec une hauteur maximale d'1.50 m.





- **Le muret de 0.60 m de hauteur maximum, surmonté de panneaux composite ou alu**
- **Le grillage doublé d'une haie.**
- **Les plaques en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.**
- Les murs en gabions sont interdits.



Les clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 m.

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

Sans objet.

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

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables)

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 Espaces libres et plantations

Les terrains doivent comprendre 40% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article AU6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

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

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres. La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

6.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par nouveau logement.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être pas exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

6.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.1 et 6.2 ci- dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

6.4 – Dispositions relatives aux cycles

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

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

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 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.

6.5 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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

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

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

Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.2– Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.3– Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

8.2.4– Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation et/ou construction devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

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

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Les zones AUI de la Communauté de communes se caractérisent par des secteurs non bâtis et possèdent toutes les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AUI.

Elles constituent l'extension de la zone d'activités de la Bosserie de la Communauté de Communes.

Elle est de propriété intercommunale et de fait s'urbanisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone par les collectivités. Cette zone est définie comme étant **structurante.** L'ensemble des typologies d'activités est autorisé à l'exception des activités commerciales.

Elle a pour vocation notamment à accueillir les activités nécessitant un foncier important, susceptibles d'être nuisantes (industries) ou de générer un fort trafic (entrepôts).

Il est à noter que le SCOT ne prévoyait pas de nouvelles zones d'activités commerciales. Il n'a donc pas été créé de secteur AUic.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AUI1 – Constructions interdites

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

Article AUI2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU) :
2.1 – Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autre que celles visées à l'article 1.
2.2 – Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AUI3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

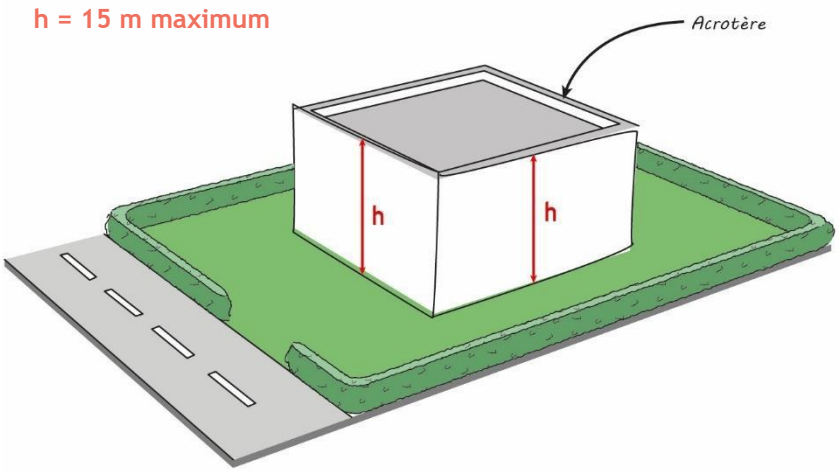
3.2.1 - Prescriptions générales

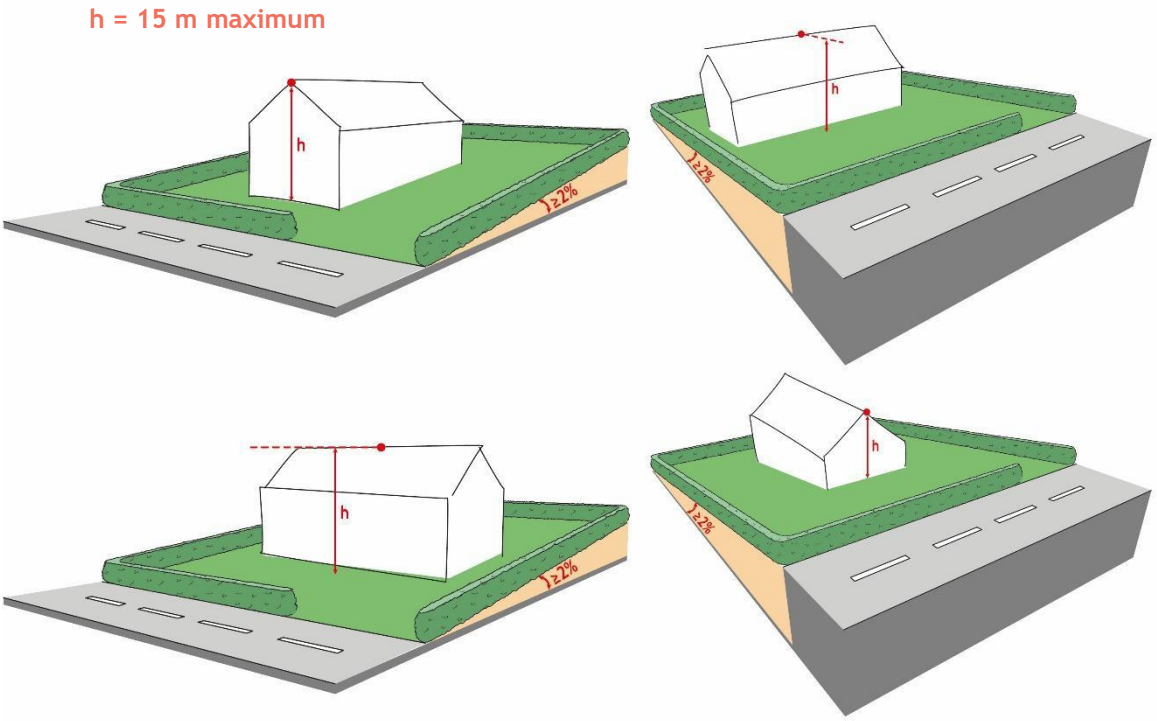
La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent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

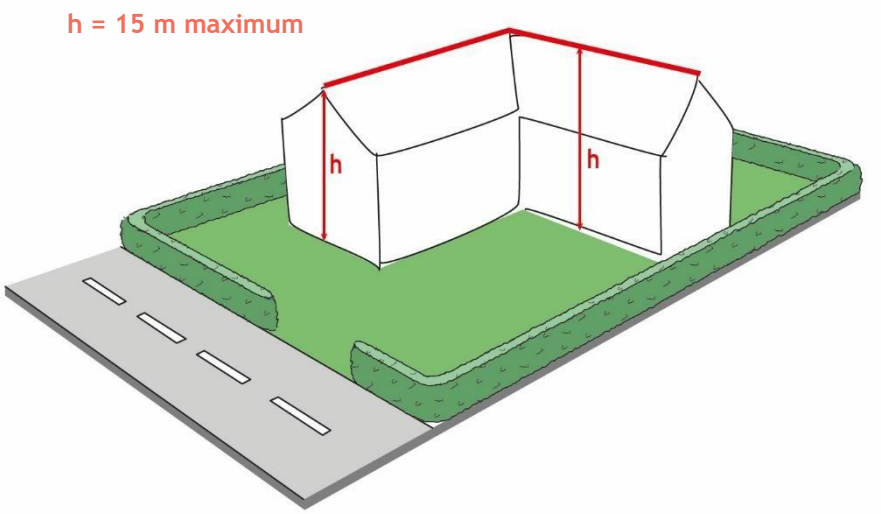
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

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

- 15 mètres
- 49 m pour des besoins exceptionnels de parties de bâtiments nécessitant une grande hauteur, (tours d'essais, de stockage de gros volumes nécessitant une verticalité, …).
  - Ces constructions devront satisfaire aux dispositions des articles AUi-4.1.2 et AUi-5.2 afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de limiter leurs incidences sur l'environnement.







3.2.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3 Implantation des constructions

3.3.2 - Dispositions générales

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

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

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

Définition

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

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement :

- Avec un minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 940.
- avec un minimum de 10 mètres pour tous les autres alignements.

Règle alternative

Les postes de gardiennage de faible importance pourront s'implanter à une distance différente à condition d'être intégrés à la construction principale.

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.
- Soit lorsque la construction est édifiée à l'angle de plusieurs rues, la règle UI 3.3.2 ne peut s'appliquer que sur un seul alignement de la desserte principale

3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m.
Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitations.

4.2 Aspect extérieur des constructions

4.2.2 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis. Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

4.2.3 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci- dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

Constructions de grande hauteur :

Pour les constructions de grande hauteur citées à l'article AUi-3.2.2, une attention particulière sera apportée afin que le projet ne porte pas atteinte à l'intérêt paysager et que son impact visuel soit atténué.

Les façades seront majoritairement de teinte sombre et mate, dans des couleurs en harmonie avec le bâti existant et devront s'intégrer dans leur environnement immédiat. Un traitement homogène des façades en vue de respecter une harmonie d'ensemble sera privilégié.

Une décomposition du bâti sous la forme de plusieurs bâtiments, de volumes et de gabarits différents, pourra permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages du site industriel ainsi qu'une meilleure insertion paysagère.

Toutefois, une unicité du site sera recherchée afin éviter tout effet de juxtaposition et limiter l'agrégation de volumes hétéroclites (jeux de volumes, matériaux ...en veillant à assurer une bonne lisibilité de l'ensemble).

Les enseignes seront intégrées en partie basse des constructions, dans l'alignement des ouvertures si elles existent.

Les dispositions de l'article AUi-5.2 relatives aux espaces libres et plantations devront également être respectées.

4.2.4 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits. Les façades doivent être de nuance sombre.
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.

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

4.2.5 - Toitures

Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 3° devront être masquées par un acrotère.

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

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

4.2.6 – Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

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

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustra bois etc.). La hauteur des clôtures est fixée à 2.50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie. Le grillage peut être complété d'une plaque de soubassement.

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

Sans objet

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

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables)

5.2.2 - Règles applicables

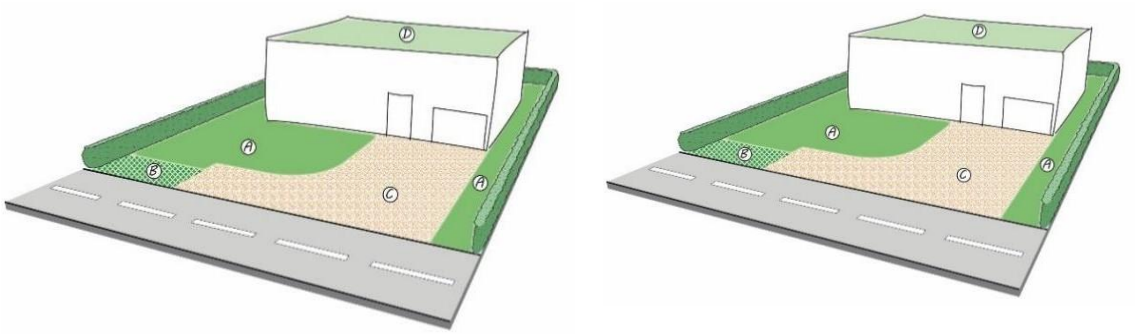
Le coefficient de biotope est fixé à 0.4.

Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie écoaménageable et la surface de la parcelle.

5.2.3 – Définition des espaces écoaménageables

Les espaces écoaménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 5.1.1 selon un coefficient pondérateur, définis ci-après :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0,80 m (type evergreen etc..) : coefficient 0,7
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc…) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0,80 m : coefficient 0,5
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0,3



Schémas explicatifs

A : Espace vert – Coefficient 1
B : Evergreen – Coefficient 0.7
C : Allée en calcaire – Coefficient 0.5
D : Toiture végétalisée – Coefficient 0.3

5.2.4 - Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.

5.3 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

Constructions de grande hauteur :

Pour les constructions de grande hauteur (au-delà de 15 m), une réflexion paysagère approfondie devra être menée en vue d'intégrer l'implantation du bâtiment dans le paysage et ne pas porter atteinte à son environnement (plantation d'écran végétal, d'arbres de hautes tiges …).

Une attention particulière devra être portée en secteur rural, de même qu'en limite de propriété, afin d'atténuer l'impact visuel des constructions.

Les haies, bosquets ou alignements d'arbres existants devront être conservés.

De nouvelles plantations pourront venir atténuer la confrontation visuelle avec l'environnement et en masquer les éléments disgracieux ou volumineux. Celles-ci seront réalisées à partir d'essences locales diversifiées.

L'impact paysager depuis des vues lointaines sera pris en considération ; des plantations éloignées du bâtiment pourront s'avérer nécessaires.

5.4 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Sans objet

Article AUI6 – Stationnement

6.2 - Prescriptions générales

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

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

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

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

6.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 6.1 ci- dessus seront équipés, avec un minimum d'une place, par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

6.4 – Dispositions relatives aux cycles

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

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables :

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AUI7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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

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

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

Article AUI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.2 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.3 Assainissement

8.3.2 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.3.3 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

8.3.4 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.4 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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

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

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

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone A regroupe l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables. Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés.

La zone A comprend trois secteurs :

- **Ai et Aai** qui correspondent aux zones agricoles situées **en zone inondable** et qui sont également régies
  par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation en plus du règlement du PLUi.

- **Aa** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL intègrent **les activités** (artisanales, commerciales etc.) **déjà existantes** sur le territoire afin de permettre leur évolution ponctuelle.

- **Ach** qui correspond à une activité équine non liée à une exploitation agricole. Elle est située sur la commune de Gien.

La zone A comprend également des écarts bâtis qui ne sont plus des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes au titre de l'article L151-12 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 L151-11 du Code de l'urbanisme. (Cf. la partie relative à la justification des changements de destination).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A1 - Constructions interdites

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

- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

Article A2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI
- du respect des marges de recul définies le long des RD940, RD952, RD44, RD941, RD951, RD2007 au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)
- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans l'ensemble de la zone A, <u>hormis dans les secteurs Aa et Ach</u> :

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

2.2 - Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.3 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.4 - <u>En secteur Aa</u>, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales et artisanales existantes.

2.5 – <u>En secteur Ach</u>, seuls sont admis les installations et les constructions liées et nécessaires à l'activité équine.

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

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

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

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteurs indicés « i »:

Définitions :

Possibilités d'aménagement et d'extension pour **les constructions à usage d'habitation, non liées et nécessaires à une activité agricole :**

Les anciens bâtiments agricoles situés dans les écarts bâtis comprenant des habitations restent en « destination agricole » jusqu'à ce qu'un changement de destination soit autorisé par un acte d'urbanisme, et ce même si l'activité agricole n'est plus présente.

La création de nouveaux logements n'est pas autorisée sauf si le bâtiment est identifié par une étoile ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.

3 types de travaux peuvent être admis sous condition :

Changement de destination pour création d'une habitation :

Le changement de destination des bâtiments existants (création d'un nouveau logement dans une grange) s'il est souhaité doit faire l'objet d'une désignation particulière et précise par bâtiment (cf article A2.6 et A2.7) et ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le bâtiment doit être identifié par un étoilage précis.

Aménagement des locaux proches ou attenants aux habitations existantes :

La destination d'une ancienne dépendance agricole demeure jusqu'à ce qu'un changement de destination ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (ex ancienne remise agricole).
En cas de changement de destination pour ces constructions, cela ne peut concerner que 40% de l'emprise au sol totale de la construction existante, calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.

La création d'annexes est possible dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.

La création de nouveaux logements n'est pas autorisée ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.

Une annexe n'a pas de lien fonctionnel avec l'habitation. Elle peut être accolée ou indépendante à l'habitation. L'étoilage n'est pas nécessaire.

Les annexes accolées sont autorisées dans un bâtiment agricole existant accolé à l'habitation (ex garage dans une grange).

L'aménagement est autorisé dans les limites de surface et/ou d'emprise au sol définies ci-dessous :

- *Annexes accolées dans l'emprise des bâtiments existants :*
  - Limitée à 40 % d'emprise au sol totale ; calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.
- *Annexes en construction nouvelle, indépendante ou accolée :*
  - Limitée à 40 m² d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.

Extension des habitations :

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

La transformation de locaux d'origine agricole (d'une grange, écurie, fenil) en pièce habitable (chambre, salon) peut être autorisée.

L'extension d'une habitation dans le local agricole attenant est autorisée dans la limite des dispositions fixées ci- dessous. L'étoilage n'est pas nécessaire.

L'extension d'une habitation par la création d'une nouvelle construction est possible dans les limites fixées ci- dessous.

- *Extension d'habitation :*
  - Limitée à 40 % d'emprise au sol totale ; calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.
  - La construction d'une nouvelle extension de l'habitation existante, en dehors d'un local agricole attentant, est possible dans la limite de 40 % de l'emprise au sol totale, calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.
  - Le cumul total de ces extensions (intérieures et nouvelles constructions) ne sera possible que dans la limite de 40 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.

Piscines :

- Limitées à 75 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi.

En secteur Aa :

- l'emprise au sol totale des extensions, des annexes accolées et des annexes indépendantes des constructions à usage commercial est limitée à 10 % de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol totale des extensions, des annexes accolées et des annexes indépendantes des constructions à usage d'activité est limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Ach :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 12.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

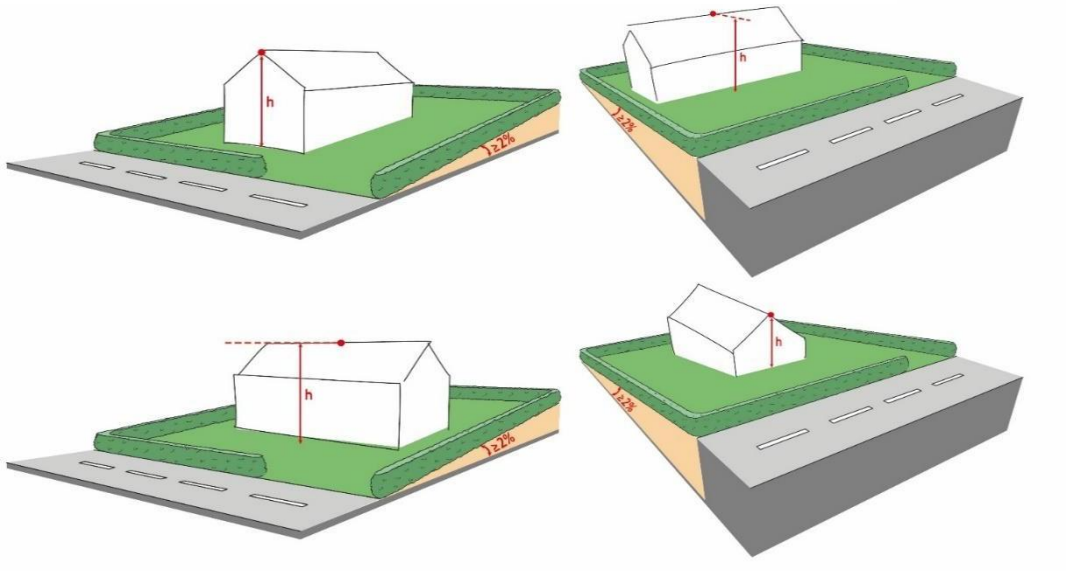
3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 – Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc… ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Néanmoins ils ne devront pas représenter plus de 1/5° de la hauteur maximale de la construction.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

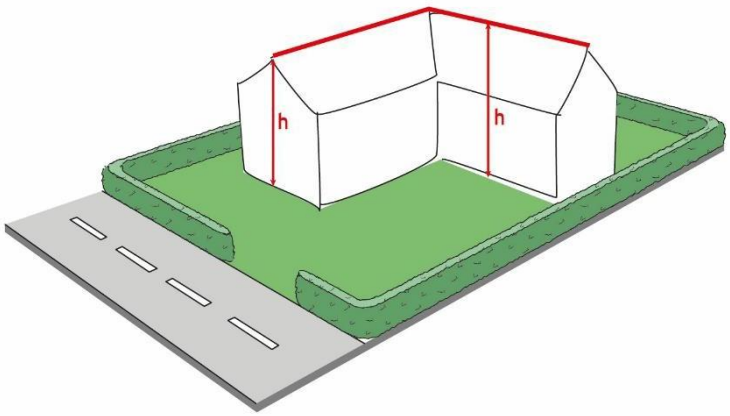
h = 8 m maximum pour les constructions à usage d'habitation



3.2.2 Constructions à usage d'habitation,

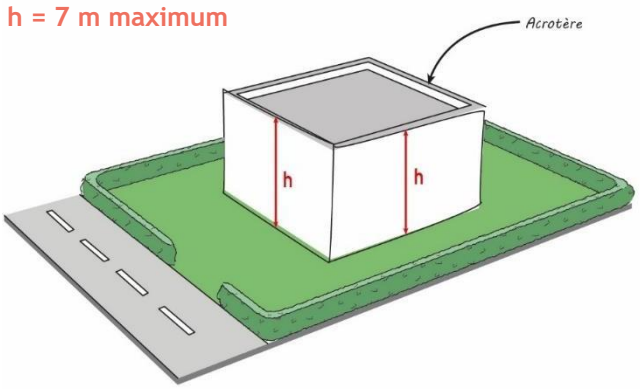
Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

h = 8 m maximum



Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

h = 7 m maximum



3.2.3 Constructions à usage d'activités ou agricole :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 12 m.

3.2.4 Constructions liées et nécessaires à l'activité équine en secteur ch :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 4.5 m.

3.2.5 –Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions ou installations liées et nécessaire ' l'activité agricole ex : silos…) et nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 –Dispositions générales

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

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

3.3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

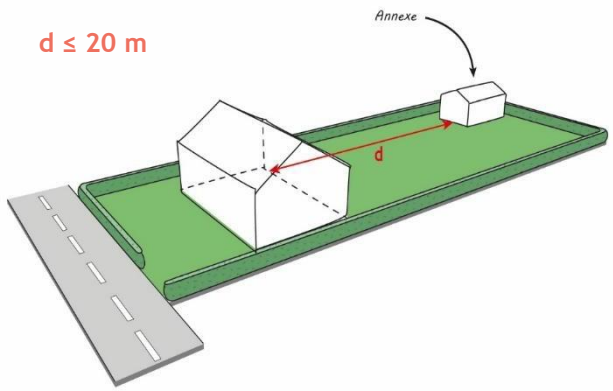
3.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

3.3.4 –Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.



Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

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

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

4.1.2 Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.6 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci- dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.1.3 Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Constructions à usage d'habitation

Constructions principales, extensions et annexes accolées

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

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

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

Constructions annexes indépendantes

Les annexes indépendantes maçonnées devront être en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Les abris en bois sont autorisés.

Il est préconisé de les laisser à l'état naturel, toutefois en cas d'utilisation d'un produit de finition le résultat devra être mat.

Ils seront de teinte sombre s'ils sont colorés.

Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits.

Pour les abris de piscine et les serres, les verrières, les carports, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

Constructions à usage agricole ou d'activités

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

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

4.1.4 Toitures

Constructions à usage d'habitation

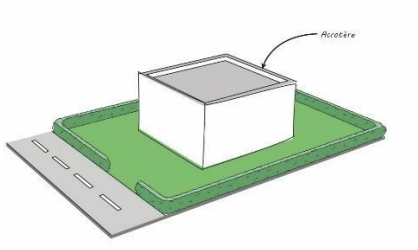
Constructions principales, extensions et annexes accolées

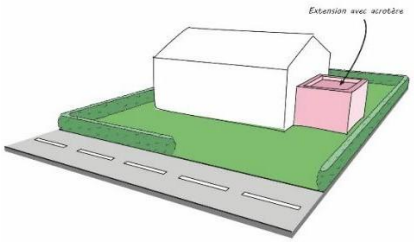
Pente et pans :

Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone A.

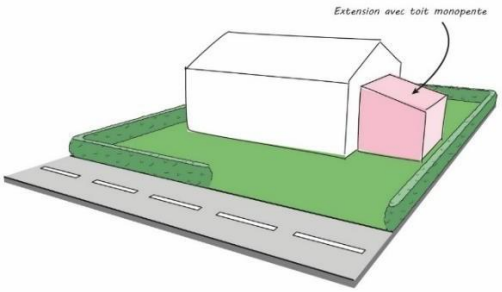
Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation initiale.





Les toitures à monopan sont autorisées uniquement en cas d'extension ou d'annexe accolée.



Les toitures des vérandas, des verrières, des carports, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspects et teintes :

Pour les toitures à pans, seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, acier ou de teintes similaires seront autorisées.

La densité minimale exigée est de 10 tuiles/ardoises au m².

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

Constructions annexes indépendantes

Pente et pans :

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins un avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 10°.

Les toitures plates sont également autorisées.

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

Aspect :

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

Les toitures des vérandas, des verrières, des pergolas, des carports, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Constructions à usage agricole ou d'activités

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

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Hormis pour les constructions à usage agricole, une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

4.1.5 Ouvertures

Les volets roulants

Lors de la pose en rénovation :

- Les coffrets de volets roulants seront encastrés sous linteau.
- Les cadres des volets roulants ne seront pas posés à l'aplomb des murs mais à celui des menuiseries.
- Le blanc est interdit pour les cadres et volets roulants qui devront être d'une teinte en accord avec
- L'harmonie de la façade.
- Les volets battants seront conservés et maintenus en état afin de ne pas dénaturer la construction. Lors des nouvelles constructions :
- Les coffrets de volets roulant' s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

Les châssis de toit

Sauf incapacité technique :

- Les châssis de toit doivent être axés par rapport aux ouvertures des façades et implantés en partie

basse de la toiture.

- Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture.
- Ils doivent être utilisés en quantité limitée par pan de toiture afin de ne pas déséquilibrer la composition générale de la construction.

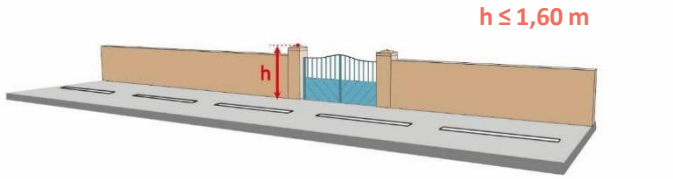
Les « chiens assis » sont interdits.

4.1.6 Clôtures

Prescriptions générales

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

Sous réserve des dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.



Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

Clôture à l'alignement

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, bois, etc.). Seuls sont autorisés le grillage ou les éléments de clôture ajourés doublés d'une haie.

Règle alternative

Sous réserve des règles définies par le PPRI pour les secteurs concernés, le dépassement des hauteurs maximales des clôtures relatives aux projets d'intérêt général est autorisé dans la limite de 2 mètres, lorsque des mesures de sécurité l'exigent.

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

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

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

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables)

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les aménagements végétalisés devront accompagner l'implantation du futur bâtiment agricole.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article A6 – Stationnement

6.1 Prescriptions générales

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

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7–1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation o' l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7–2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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

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

7–4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 Eaux usées domestiques

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

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

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

8.2.2 8.2–2 - Eaux usées non domestiques

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

8.2.3 8.2–3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

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

Il est à noter que la zone naturelle de la Communauté des Communes Giennoises est ouverte aux constructions et installations agricoles. En effet, l'élevage est relativement développé sur le territoire. L'entretien des prairies en bord de cours d'eau est un enjeu au regard de la trame verte et bleue de classer les. Il est donc doublement intéressant de permettre la réalisation d'installation comme les abris des animaux par exemple.

Cette zone également riche pour ses paysages est le support du développement d'activités de loisirs et/ou touristiques, socle essentiel du développement à venir de l'économie locale.

Cette zone N comprend les secteurs suivants :

- **Ni** qui correspond à la zone naturelle située en **zone inondable** et donc est régie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui s'impose au PLUi. Elle inclut également, grâce à l'indice i les secteurs classés en zone inonda le : Nci, Nei et Nti.
- **Na** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitées au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces **STECAL** intègrent en réalité, les activités (artisanales, commerciales etc.) déjà existantes sur le territoire afin de permettre leurs évolutions ponctuelles.
- **Nac** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL permettent de nouvelles constructions dans le cadre d'activités précises qui sont détaillés dans le paragraphe dédié au STECAL.
- **Nc/Nci** qui correspond à certains corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité : le Solin etc…
- **Nzh** qui correspond à des zones humides.
- **Nch** qui correspond à des activités d'élevage canin et de chenil non liée à une exploitation agricole. Ils sont situés sur la commune des Choux et sur Saint Brisson.
- **Ng** qui correspond à l'air d'accueil des gens du voyage et future aire de grand passage. En l'occurrence, une seule est recensée, sur la commune de Gien.
- **Ne/Nei** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels.
- **Nt/Nti** qui correspond à des secteurs d'activités liées au tourisme et au loisir.
- **Nm** qui correspond à un secteur de marnière connue où les constructions peuvent être autorisées sous conditions et sous réserve de présenter une étude géotechnique démontrant la compatibilité du projet avec la nature du sol.
- **Nr** qui correspond à un secteur qui accueille une activité d'hôtellerie et de restauration. Il s'agit de l'établissement des Templiers sur la commune de Boismorand.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article –1 - Constructions interdites

Hormis en secteurs Nzh sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et ' l'entretien de matériel agricole par les coopérative' d'utilisation de matériel agricole agréées au titre d' l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement d' l'acte de production, dès lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

En secteur Nzh sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'alinéa 2.4.
- Tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Le comblement des mares et étangs.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques du secteur.

En secteur Nc toute construction est interdite.

En secteur Nm, toute occupation du sol non visée à l'article N2 est interdite.

Article N2 – Constructions soumises à condition

Hormis dans les secteurs Na, Nac, Nch, Nc, Nci, Ne, Nei, Ng, Nt, Nti, Nr et Nzh, dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI
- d'être compatible avec les Orientation' d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)
- du respect des marges de recul définies le long des RD940, RD952, RD44, RD941, RD951, RD2007 au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2–1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.

2–2 - Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2–3 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2–4 - En secteur Nzh, Nc et Nci, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que soient cumulativement démontrés :

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

2–5 - En secteurs Ne et Nei seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.

2–6 - En secteur Na, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales et artisanales existantes.

2.7– En secteur Nac, seuls sont admis les nouvelles constructions à usage artisanale, leurs extensions et leurs annexes.

2–8 - En secteur Nt et Nti, seuls sont admis les installations et constructions à destination d'habitation, de restauration d'activités de services d'hébergement hôtelier et touristiques à condition qu'ils soient liés à une activité de loisir et/ou de tourisme.

2–9 - En secteur Ng, seules sont admises les installations et constructions liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

2.10 – En secteur Nr, seules sont admises les installations et constructions liées et nécessaires à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique.

2.11 – En secteur Nch, seules sont autorisées les installations et les constructions liées et nécessaires à l'élevage canin.

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

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

2.14 – En secteur Nm, seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Toute urbanisation éventuelle devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié qui mettra en avant la prise en compte de la présence de l'aléa et des dangers qui en résultent par exemple en réalisant une étude géotechnique,
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 4.50 m au faitage ou à l'acrotère,
- Les constructions devront être implantées à une distance maximale de 25 m de la construction principale, implantation mesurée par rapport à l'implantation de la construction principale à la date d'approbation du PLUi,
- La totalité de l'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m² par unité foncière à la date d'approbation du PLUi au sein du secteur Nm (nombre de constructions prévues et existantes),
- Les constructions sont limitées à 3 par unité foncière à la date d'approbation du PLUi au sein du secteur Nm (nombre de constructions prévues et existantes).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteurs indicés « i »:

Définitions :

Possibilités d'aménagement et d'extension pour **les constructions à usage d'habitation, non liées et nécessaires à une activité agricole :**

Les anciens bâtiments agricoles situés dans les écarts bâtis comprenant des habitations restent en « destination agricole » jusqu'à ce qu'un changement de destination soit autorisé par un acte d'urbanisme, et ce même si l'activité agricole n'est plus présente.

La création de nouveaux logements n'est pas autorisée sauf si le bâtiment est identifié par une étoile ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.

3 types de travaux peuvent être admis sous condit on :

Changement de destination pour création d'une habitation :

Le changement de destination des bâtiments existants (création d'un nouveau logement dans une grange) s'il est souhaité doit faire l'objet d'une désignation particulière et précise par bâtiment *(cf article N2.12)* et ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le bâtiment doit être identifié par un étoilage précis.

Aménagement des locaux proches ou attenants aux habitations existantes :

La destination d'une ancienne dépendance agricole demeure jusqu'à ce qu'un changement de destination ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (ex ancienne remise agricole).
En cas de changement de destination pour ces constructions, cela ne peut concerner que 40% de l'emprise au sol totale de la construction existante, calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.

La création d'annexes est possible dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.

La création de nouveaux logements n'est pas autorisée ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.

Une annexe n'a pas de lien fonctionnel avec l'habitation. Elle peut être accolée ou indépendante à l'habitation. L'étoilage n'est pas nécessaire.

Les annexes accolées sont autorisées dans un bâtiment agricole existant accolé à l'habitation (ex garage dans une grange).

L'aménagement est autorisé dans les limites de surface et/ou d'emprise au sol définies ci-dessous :

- *Annexes accolées dans l'emprise des bâtiments existants :*
  - Limitée à 40 % d'emprise au sol totale ; calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.
- *Annexes en construction nouvelle, indépendante ou accolée :*
  - Limitée à 40 m² d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.

Extension des habitations :

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

La transformation de locaux d'origine agricole (d'une grange, écurie, fenil) en pièce habitable (chambre, salon) peut être autorisée.

L'extension d'une habitation dans le local agricole attenant est autorisée dans la limite des dispositions fixées ci- dessous. L'étoilage n'est pas nécessaire.

L'extension d'une habitation par la création d'une nouvelle construction est possible dans les limites fixées ci- dessous.

- *Extension d'habitation :*
  - Limitée à 40 % d'emprise au sol totale ; calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.
  - La construction d'une nouvelle extension accolée à l'habitation existante, en dehors d'un local agricole attentant, est possible dans la limite de 40 % de l'emprise au sol totale, calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.
  - Le cumul total de ces extensions (intérieures et nouvelles constructions) ne sera possible que dans la limite de 40 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.

Piscines :

- Limitées à 75 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi.

En secteur Na :

- l'emprise au sol des extensions, des annexes accolées et des annexes indépendantes des constructions à usage commercial est limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol des extensions, des annexes accolées et des annexes indépendantes des constructions à usage d'activité est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Nac :

- l'emprise au sol des constructions artisanales est limitée à 10% de l'emprise au sol de l'unité foncière comprise dans la zone Nac.

En secteur Nr :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 7.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Nch1 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 1.2% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Nch2 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Nch3 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 2% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Nt1:

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.04% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt2:

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.3% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt3 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.6% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt4 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 1.2% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt5 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 3.2% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt6 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 7.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt7 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt8 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 1.3% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol en secteurs Ne et Ng.

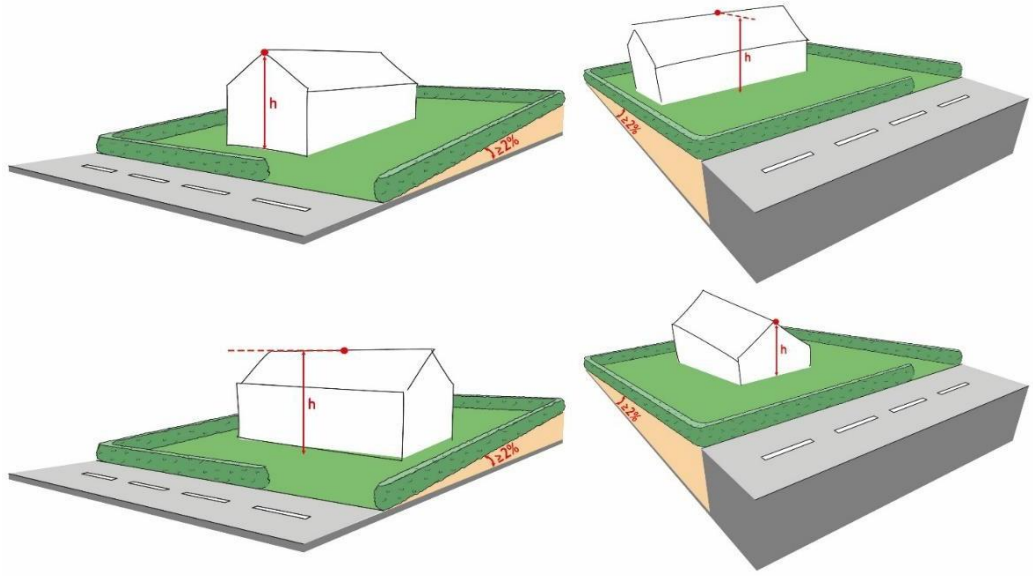
3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.… ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Néanmoins ils ne devront pas représenter plus de 1/5° de la hauteur maximale de la construction.

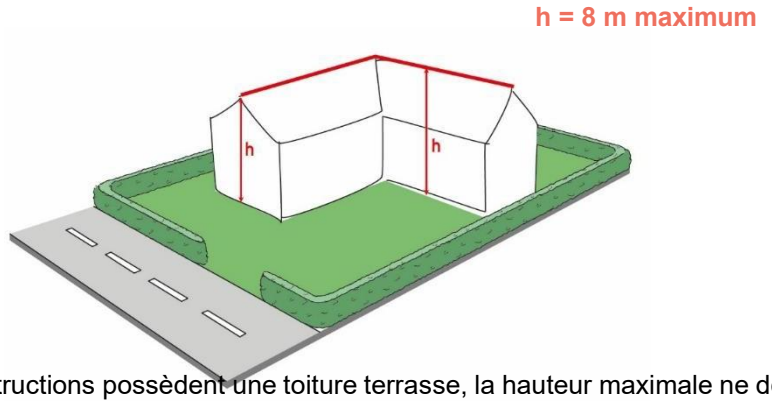
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

h = 8 m maximum pour les constructions à usage d'habitation (secteurs Ng , Nr, Nt et Nti)

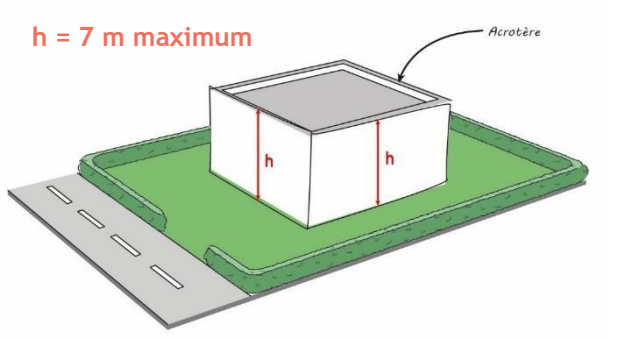


3.2.2 - Constructions à usage d'habitation et dans les secteurs Ng, Nr, Nt et Nti :

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.



Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.



3.2.3 – Construction à usage agricole ou d'activités et dans les secteurs Na et Nac :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 12 m.

3.2.4 – Constructions liées et nécessaires à l'activité d'élevage canin et de chenil en secteur Nch :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 3 m.

3.2.5 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions ou installations liées et nécessaire à l'activité agricole (ex : silos…) et nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1– Dispositions générales

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

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

3.3.2– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

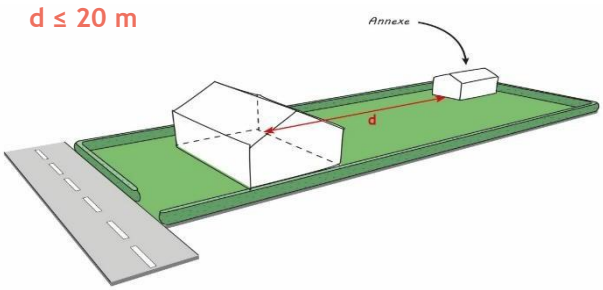
3.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

3.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.



Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

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

Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.6 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci- dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Constructions à usage d'habitation et en secteurs Nch, Nq, Nac, Nr, Nt et Nti.

Constructions principales, extensions et annexes accolées

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

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

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

Constructions annexes indépendantes

Les annexes indépendantes maçonnées devront être en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Les abris en bois sont autorisés.

Il est préconisé de les laisser à l'état naturel, toutefois en cas d'utilisation d'un produit de finition le résultat devra être mat.

Ils seront de teinte sombre s'ils sont colorés.

Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits.

Pour les abris de piscine et les serres, les verrières, les carports, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

Constructions à usage agricole ou d'activités

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

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

4.1.4 – Toitures

Constructions à usage d'habitation

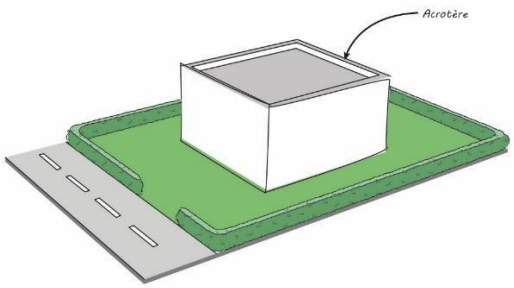
Constructions principales, extensions et annexes accolées

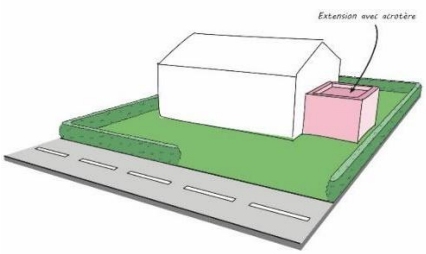
Pente et pans :

Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone N.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

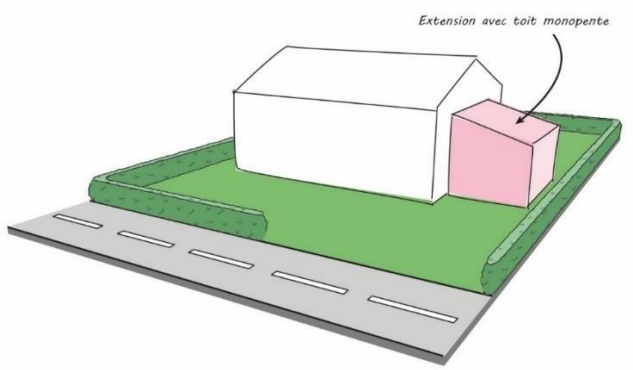
Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation initiale.





Les toitures à monopan sont autorisées uniquement en cas d'extension ou d'annexe accolée.

Les toitures des vérandas, des verrières, des pergolas, des carports, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.



Aspects et teintes :

Pour les toitures à pans, seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, acier ou de teintes similaires seront autorisées.

La densité minimale exigée est de 10 tuiles/ardoises au m².

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

Constructions annexes indépendantes

Pente et pans :

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins un avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure **à 10°.**

Les toitures plates sont également autorisées.

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

Aspect :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les serres, les verrières, les pergolas, les carports, les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Constructions à usage agricole ou d'activités

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

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Hormis pour les constructions à usage agricole, une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

4.1.5 Ouvertures

Les volets roulants

Lors de la pose en rénovation :

- Les coffrets de volets roulants seront encastrés sous linteau.
- Les cadres des volets roulants ne seront pas posés à l'aplomb des murs mais à celui des

menuiseries.

- Le blanc est interdit pour les cadres et volets roulants qui devront être d'une teinte en accord avec
- L'harmonie de la façade.
- Les volets battants seront conservés et maintenus en état afin de ne pas dénaturer la construction. Lors des nouvelles constructions :
- Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

Les châssis de toit

Sauf incapacité technique :

- Les châssis de toit doivent être axés par rapport aux ouvertures des façades et implantés en partie basse de la toiture.
- Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture.
- Ils doivent être utilisés en quantité limitée par pan de toiture afin de ne pas déséquilibrer la composition générale de la construction.

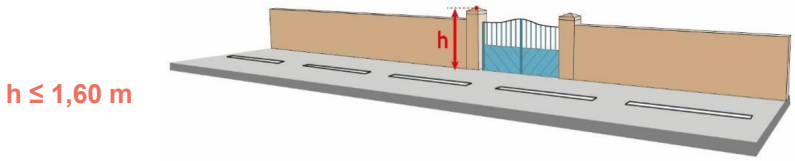
Les « chiens assis » sont interdits.

4.1.6 Clôtures

Prescriptions générales

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

Sous réserve des dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.



Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

Clôture à l'alignement

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage etc.). Seuls sont autorisés le grillage ou les éléments de clôture ajourés doublés d'une haie.

Règle alternative

Sous réserve des règles définies par le PPRI pour les secteurs concernés, le dépassement des hauteurs maximales des clôtures relatives aux projets d'intérêt général est autorisé dans la limite de 2 mètres, lorsque des mesures de sécurité l'exigent.

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

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de

l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

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

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables)

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les aménagements végétalisés devront accompagner l'implantation du futur bâtiment agricole.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article N6 – Stationnement

6.1 Prescriptions générales

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

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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

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

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

Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

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

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

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

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

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.