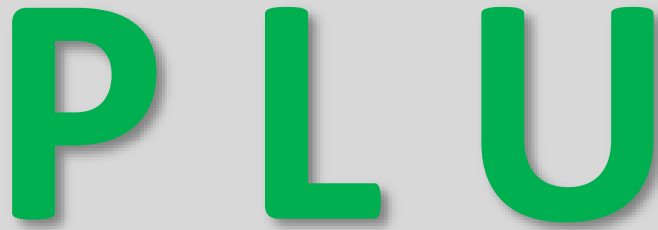
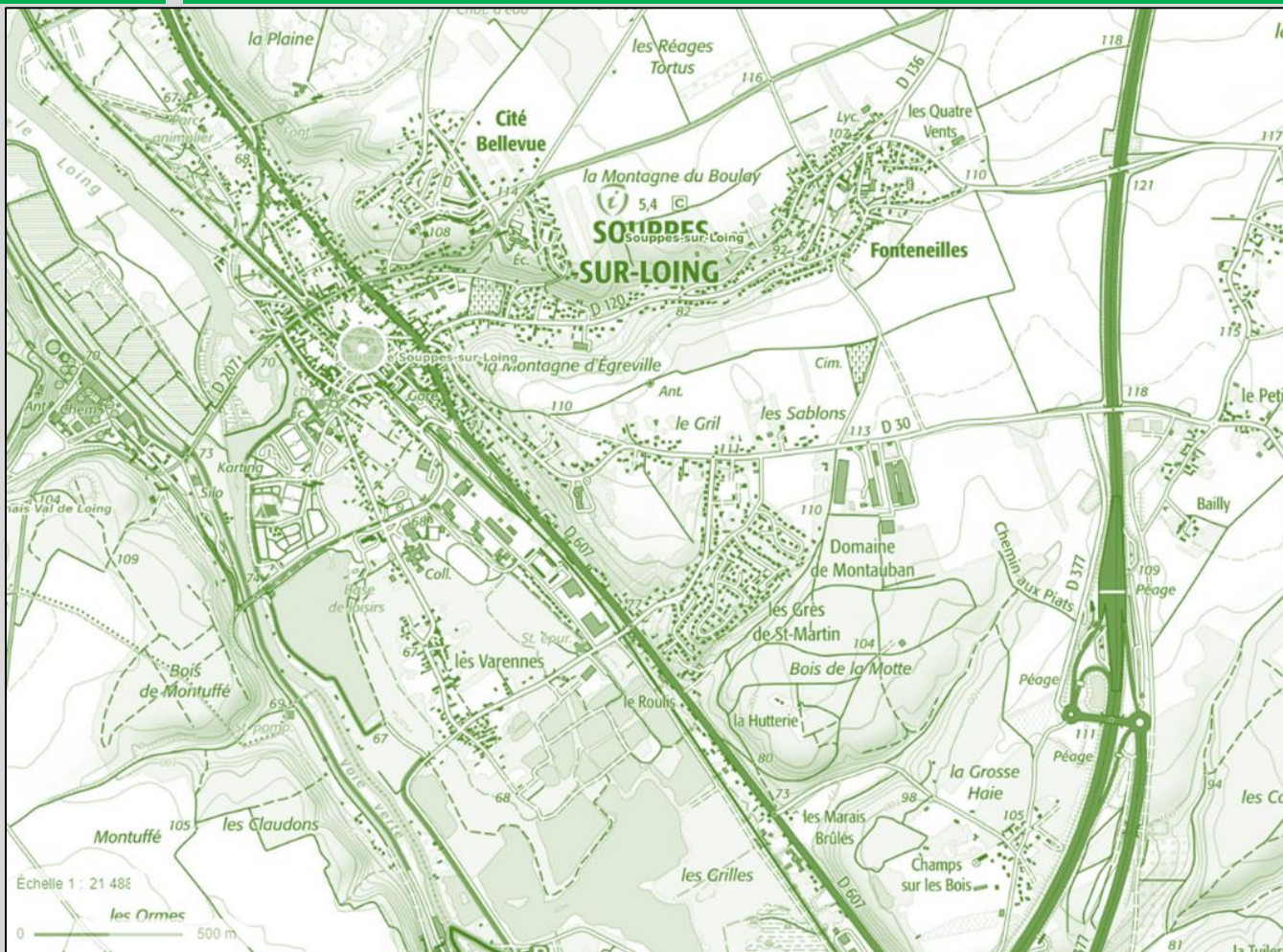


Commune de Souppes-sur-Loing



2

Extrait du règlement modifié



ZONES 1AUX

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à accueillir des activités économiques sur le site de Val de Loing 2 dans la continuité de la zone d'activités existantes de Val de Loing I.

Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Elle est concernée par :

- les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transports (A77)*
- des orientations d'aménagement et de programmation n°9 figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.*

RAPPELS DIVERS

□ La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.

« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

□ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux dispositions générales (article 7).

Article 1AUX1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'habitat en dehors de celles autorisées à l'article 1AUX2 ;
- les commerces, sauf ceux spécifiés à l'article 1AUX2 ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s) ;
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements paysagers ;

Article 1AUX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Destinations et sous-destinations autorisées :

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

□ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

□ Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 – Sous réserve d'un aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone 1AUX et du respect des orientations d'aménagement et de programmation n°9 figurant en pièce n°3 du dossier de PLU

3 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat, incompatible avec le voisinage des zones habitées, et commerce de détail, à condition que les activités de commerce soient liées à l'activité artisanale principale ;
- les constructions à usage d'habitat dont la présence est nécessaire à la surveillance et/ou au bon fonctionnement des installations présentes ;

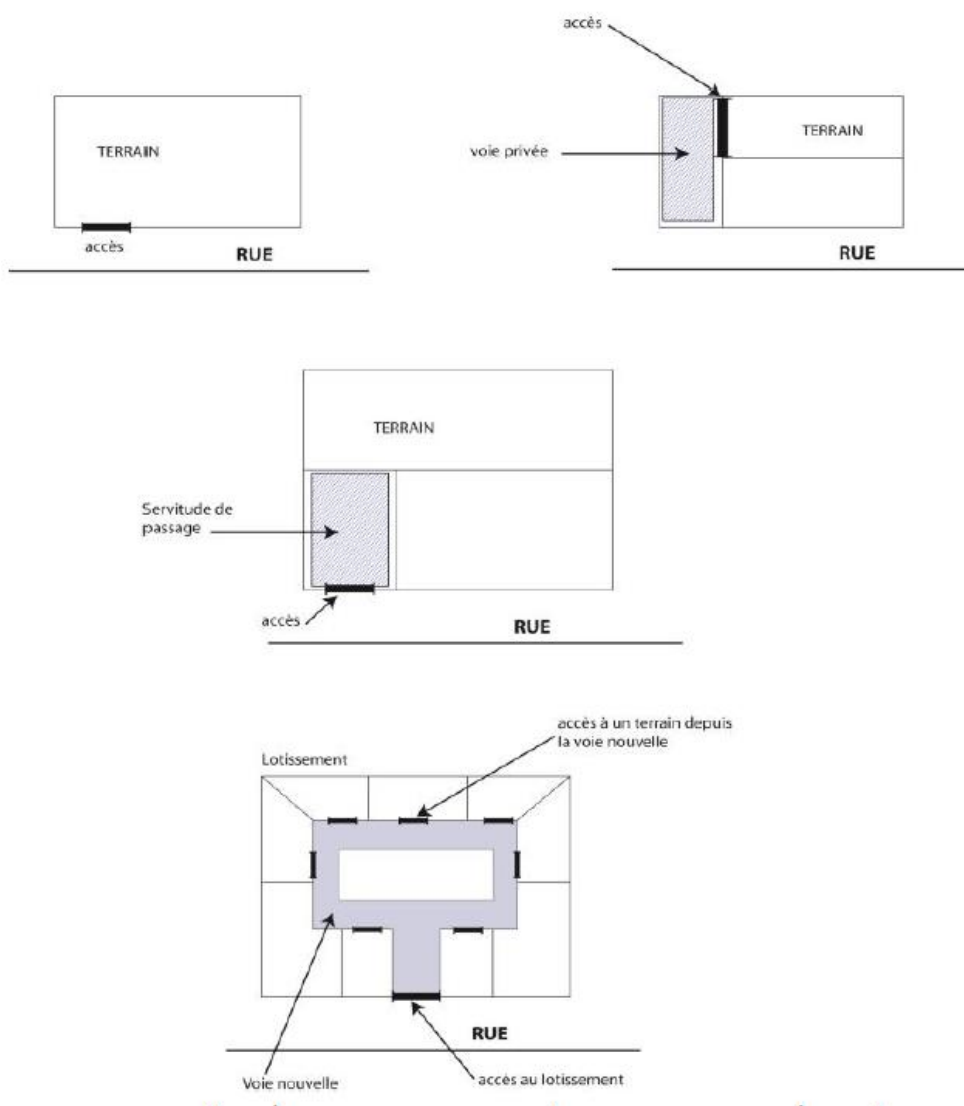
□ La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article 1AUX3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et dessertes seront compatibles avec les principes énoncés dans les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, toute voie doit avoir une largeur minimale de 8 m (composée d'une chaussée d'au moins 5m et d'au moins 1 trottoir d' 1,50 m de largeur).

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUX4 - Conditions de desserte par les réseaux

1 – EAU

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement par le pétitionnaire dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées, est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de période de retour définie selon les secteurs dans l'annexe 4 du présent règlement.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des mesures compensatoires est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

3 – RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Article 1AUX5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article 1AUX6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1 - MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2 - MODALITES DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3 - REGLE GENERALE

Les constructions à usage principal devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

Le long de la route d'Egreville, les constructions seront implantées à au moins 10 m de l'alignement.

4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 3 m.

Article 1AUX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou avec un recul d'au moins 0,1 mètre.

Article 1AUX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

1 - REGLE GENERALE

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 4 m.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article 1AUX 9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

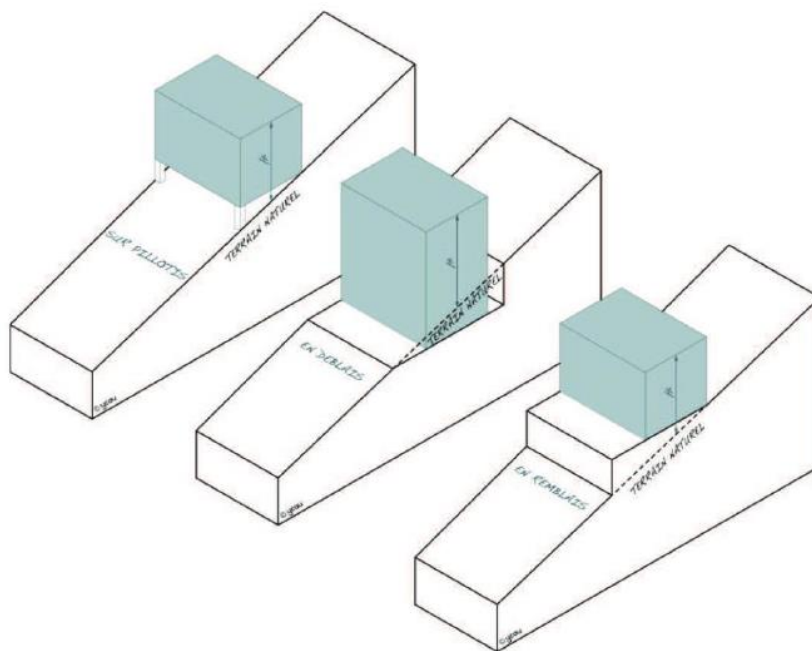
Article 1AUX 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).



2 - REGLE GENERALE

La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **15 m maximum** (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques de toitures exclus, **sous réserve de la réalisation d'un merlon paysager et planté d'au moins 3 mètres de hauteur et d'au moins 20 mètres de largeur en frange nord de la zone.**

Pour les habitations autorisées, leur hauteur ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS ET LEUR SITUATION

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article 1AUX11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Article 1AUX12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

1 - DIMENSIONS DES PLACES

Longueur : 5,00 m / Largeur : 2,50 m / Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manoeuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques, et véhicules de livraison.

2 - NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé la création :

- ☐ Pour les établissements commerciaux ou artisanaux : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- ☐ Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 55m² de surface de plancher.
- ☐ **Pour les constructions à vocation d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 450m² de surface de plancher.**
- ☐ Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- ☐ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places/logements

Dispositions particulières dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place /logement.

- Autres occupations du sol : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

- bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : au moins 1 place pour 10 employés

4 - MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Article 1AUX13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20% de la superficie totale du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)

Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans ce calcul.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en annexe au présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En limite des espaces naturels (zones N et A).

Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige dont les essences seront choisies par la liste figurant en annexe 4.

Article 1AUX14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article 1AUX15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article 1AUX16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



19 Avenue du Maréchal Leclerc
77460 SOUPES-SUR-LOING
Tel : 01 64 78 57 77

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENTS ECRITS



SIAM - Urbanisme
6 bd du général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

Dossier approuvé en Conseil Municipal du 27 juin 2017

SOMMAIRE //

TITRE I. Dispositions générales	2
 TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines	10
▪ Zone UA	11
▪ Zone UB et ses secteurs	26
▪ Zone UD	42
▪ Zone UH	55
▪ Zone UX, UXa et UXb	69
▪ Zone UV	76
 TITRE III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	86
▪ Zones 1AUa, b, c et d	87
▪ Zone 1AUx a et b	100
 TITRE IV. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles	110
▪ Zone N, N*, N*g et N*t	111
▪ Zones A, Ax, A*	122
 TITRE V. Annexes au règlement	133
▪ Annexe 1 : Lexique	134
▪ Annexe 2 : Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles	149
▪ Annexe 3 : Linéaires commerciaux à conserver	142
▪ Annexe 4 : secteurs de gestion d'eaux pluviales à la parcelle (articles 4)	143
▪ Annexe 5 : liste des essences locales recommandées (articles 13)	146
▪ Annexe 6 : Charte des antennes relais	149

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Souppes sur Loing.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - relatif aux routes à grande circulation.
 - relatif au stationnement sur certaines catégories de constructions et dans les périmètres de 500 m autour des gares ou stations de transports en commun en site propre lorsque les conditions de desserte le permettent.
- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n° 6 du dossier de PLU
- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles ;
 - Aux zones d'aménagement concerté lorsqu'elles existent
 - Aux zones humides conformément au code de l'Environnement.
- les règlements de lotissements.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

- La réglementation sur l'archéologie préventive : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- Les zones de bruit le long des voies terrestres routières ou ferrées

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 19 mai 1999 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale d'application
A77	Sur la traversée de la commune	2 - Tissu ouvert	250 m
RD 607	Sur la traversée de la commune	3 - tissu ouvert	100 m
Voie ferrée	Sur la traversée de la commune	2 -Tissu ouvert	250 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

- Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques » de retrait et gonflement de sols argileux »
La commune est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement (TITRE V). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (titre V) du présent règlement.
- Les secteurs soumis aux risques d'inondations le long du Loing
La commune de Souppes sur Loing est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral du 3 Aout 2006. Celui-ci délimite des zones de la commune pouvant subir des inondations et définit des règles de constructibilités dans ces secteurs. Plusieurs zones réglementaires ont été définies.
La pièce n°6 du dossier de PLU fait état des secteurs potentiellement concernés par ces risques et des recommandations pour les aménagements et constructions futures.
- Les zones NATURA 2000
La commune est concernée par la présence du site NATURA 2000 « Rivières du Loing et du Lunain ». Son périmètre figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses en pièce n°8 du dossier de PLU.
Afin de garantir l'intégrité du site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain » certains projets, activités et manifestations sont soumis à une Evaluation des Incidences Natura 2000. En fonction de leur nature et de leur ampleur, cette réglementation s'applique au niveau du site lui-même et au sein de bandes tampons à distances variables autour de celui-ci (en application de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, du Décret n°2010-365 du 9 avril 2010 modifié et des Arrêtés Préfectoraux n°2011/DDT/SEPR/110, n°2012/DDT/SEPR/607 et n°2012/DDT/SEPR/608). L'intégralité des informations sont disponibles sur le portail Internet Natura 2000 (<http://seine-et-marne.n2000.fr/en-savoir-plus/les-etudes-d-incidences-natura-2000>) ou auprès de la structure en charge de l'animation du site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain ».
- Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :
 - chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
 - chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
 - s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

▪ Dans les périmètres de 500 m autour des gares :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus :

- d'1 place /logement
- de 0.5 place/logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **Les zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Leur urbanisation peut être subordonnée à la réalisation d'une procédure de modification ou de révision.
- **Les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.
- **Les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

3.2. LE PLU réserve les emplacements nécessaires

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Elles font l'objet des dispositions de l'article 8 ci-après, du titre I.

3.3. LE PLU protège certains espaces boisés et plantations

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et l'article 9 ci-après, du TITRE I.

3.4. LE PLU identifie les éléments faisant l'objet d'une protection particulière pour la préservation du patrimoine

En effet, conformément aux dispositions de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou les quartiers, îlots, constructions, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément aux articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monuments historiques autour de l'église et sur les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L151.19 du CU).

Article 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément au Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.15 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Article 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

Article 8 – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain.

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 4 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Article 9 – IMPOSSIBILITE DE REALISER LES EMPLACEMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENTS

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 10 – PRESERVATION DU PATRIMOINE LOCAL, BATI OU NATUREL ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

La pièce n°5b « Annexes au règlement écrit » vient compléter les dispositions du présent règlement à titre de recommandations et de sensibilisation des pétitionnaires sur plusieurs points :

- Recommandations urbaines, architecturales et paysagères
- Paysages, milieux et éléments de biodiversité à préserver ou valoriser
- Note sur l'intégration des panneaux solaires

La commune souhaite favoriser l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

Toutefois, compte tenu de l'inscription de certaines parties du territoire dans les périmètres de monuments historiques, la commune veillera à la qualité de l'insertion des futures constructions et aménagements dans le respect des qualités qui ont prévalu à l'inventaire et la protection de l'ensemble du territoire.

Aussi, en vertu du Code de l'Urbanisme, elle pourra s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux et procédés de constructions permettant de limiter les émissions de gaz à effets de serre ou de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable...

Si ceux-ci mettent en cause la qualité des sites, paysages et milieux inventoriés sur la commune (sites et monuments historiques classés ou inscrits)

La pièce n°5c « Eléments de patrimoine recensés au titre de l'article L 151-19 du CU » identifie les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article 11 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

Article 1 Occupations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 ~~Superficie minimale des terrains constructibles~~ — **Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014**

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Article 14 ~~Coefficient d'Occupation des Sols~~ - **Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014**

Article 15 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES UA

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

La zone UA correspond au secteur du centre-ville de part et d'autre de la RD607 et de la voie ferrée. Elle est affectée peut recevoir des fonctions diversifiées : habitat, activités de proximité, commerces, services, équipements publics...

Elle se caractérise par des formes urbaines relativement denses et continues en front de rue.

Elle est directement concernée par :

- le PPRI de la Vallée du Loing
- les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transports (RD607 et voie ferrée)
- le périmètre de protection de monument historique autour de l'église

Une partie de la zone UA (rue Léon Frot) est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 figurant en pièce n°3 du dossier de PLU

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique classé et dans les zones concernées par le PPRI)
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique classé ou inscrit)
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Article UA1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ;
- le changement de destination des locaux commerciaux ou de services situés en rez-de-chaussée d'immeubles, existants à la date d'approbation du PLU, vers d'autres vocations y compris les services, sur les linéaires identifiés en annexe 3 du présent règlement ;
- les constructions à usage d'entrepôt, en dehors de ceux liés à une activité existante ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée du Loing)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi (zone jaune clair, zone verte et zone bleu clair et bleu foncé).

Dans ces zones, les sous-sols sont interdits en dehors de ceux réservés au stationnement des véhicules.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches « patrimoine » du dossier de PLU.

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

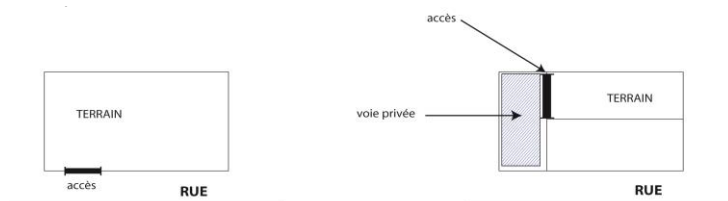
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain du centre-ville ;
- sur les linéaires indiqués aux documents graphiques, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions en façades seront affectés obligatoirement à du commerce et des services.
- L'aménagement et l'extension des entrepôts existants ou attachés à une activité autorisée existante

3 - Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation n°8 figurant en pièce n°3 du dossier de PLU (Ilôt Léon Frot).

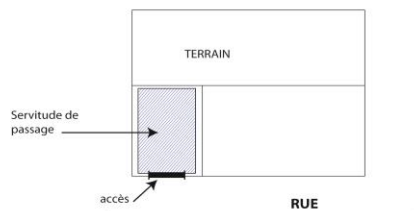
Article UA3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

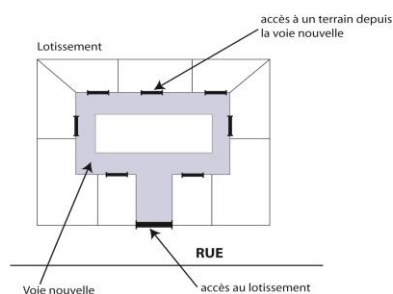
Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à

partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de période de retour définie selon les secteurs dans l'annexe 4 du présent règlement.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des mesures compensatoires est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article UA5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UA6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

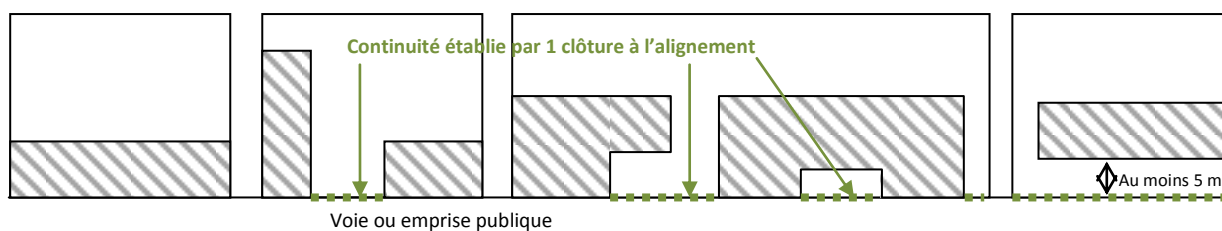
Sauf dispositions particulières indiquées aux documents graphiques,

Les constructions à usage principal doivent s'implanter :

- **soit à l'alignement des voies, sur tout ou partie du linéaire de l'alignement,**
Des parties non dominantes de façades bâties pourront être situées en retrait afin de créer des décrochés ou des petites cours (voir schémas suivants).
- **soit en retrait sur la totalité du linéaire de façade bâtie, avec un recul d'au moins 5 mètres** de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer.

Dans tous les cas, la continuité de l'alignement sera assurée par une clôture en harmonie avec la construction, conformément à l'article UA11.

Exemples d'implantation possibles



- Les constructions non destinées à usage principal (définition dans un lexique) non intégrées ou séparées de celle(s)-ci, garage, abri de jardin etc..., devront être implantées derrière la construction principale (habitation, activité, équipement).

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou **avec un recul d'au moins 0,1 mètre de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer**~~en retrait sans minimum de recul.~~
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- Soit en retrait des limites séparatives avec un recul d'au moins 2 m, et de 3 m s'il existe des vues.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou **avec un recul d'au moins 0,1 mètre**~~en retrait sans minimum de recul.~~
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 6 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues directes (cf lexique)
- 3 m dans le cas contraire.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article UA9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments à usage exclusif d'habitat ne pourra excéder 70% de la superficie globale du terrain, sauf dispositions contraires indiquées au PPRI (pièce n°6c du dossier de PLU).

Dans les autres cas, elle n'est pas réglementée.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

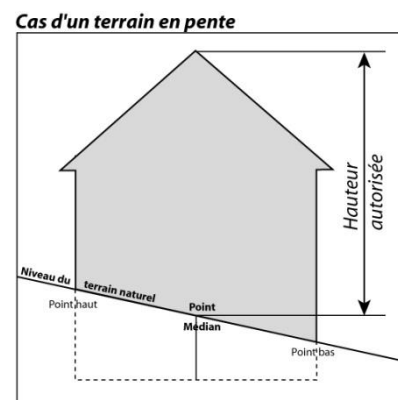
Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

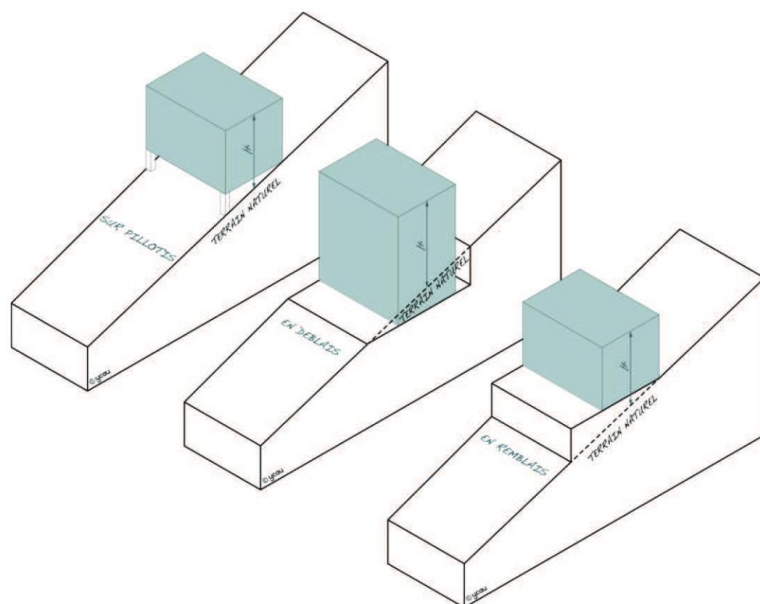
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).



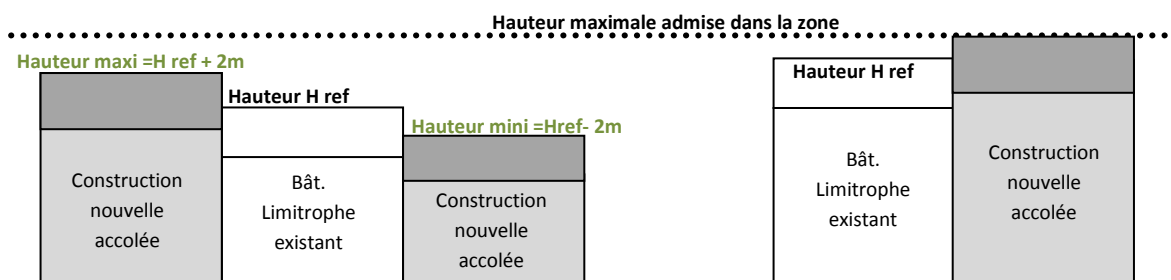


2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le cas de constructions mitoyennes ou accolées, la hauteur d'une construction est fixée par référence au bâtiment limitrophe le plus élevé. La différence maximale de hauteur entre ces deux bâtiments est limitée à 2 m sans pouvoir dépasser les hauteurs au faîtage prévues au § précédent. Cette disposition ne s'applique pas systématiquement sur tout le linéaire de la façade : des variations de hauteurs pourront être admises par des effets de volumes architecturaux.

Cette disposition ne s'applique pas sur les bâtiments annexes et par rapport à des bâtiments annexes limitrophes.



3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
- Dans les zones soumises au PPRI, les constructions devront se conformer aux dispositions réglementaires du PPRI de la vallée du Loing, notamment en terme de cote minimale du 1^{er} niveau de plancher et de mise hors d'eaux des certains ouvrages et locaux.

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- **la pièce n°5b** du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- **la pièce n°5c** du dossier de PLU, définissant les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU. Celui-ci permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Dans le centre-ville, les toitures des constructions seront à pentes.

Des toitures à un seul versant peuvent être autorisées pour les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), véranda, garage, abri de jardin, etc... attenantes aux constructions existantes et dans le cas d'une conception architecturale s'intégrant avec les constructions environnantes.

De plus, les extensions vitrées (hall d'exposition, verrière, etc...) attenantes aux constructions à usage d'activité ou de commerce, de restaurant, d'hôtel et d'équipement collectif pourront avoir des toitures de formes différentes.

Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 55°. Toutefois des pentes plus faibles seront autorisées dans le cas de toitures à la Mansart et pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bacs aciers laqués couleur tuile teinte vieillie ou ardoise, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Pourront être refusées les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères énergétiques plus performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FACADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attendant à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

Ouvrages et éléments techniques en façade

- Les antennes seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.
- Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

4. LES CLÔTURES

Les clôtures sur voie

Les clôtures devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m. Celui-ci sera soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de pierres, moellons ou parements pierres
- un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté de grilles éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m maximum.

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein,
- un grillage doublé de haies vives,
- un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non d'un grillage, le tout étant doublé de haies vives.

Les clôtures dans les zones inondables

Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et seront conformes aux dispositions du PPRi figurant dans les servitudes d'utilité publiques, selon la zone (rouge à verte)

Sont interdits sur toutes clôtures :

- les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton,
- les grillages en limite sur les voies
- les éléments occultants de type cannisses, brandes, claustras, palissades, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement de murs de qualité existants conçus en pierres apparentes ou de même aspect que la construction principale.

5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU L151.19

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme (voir pièce n°5b du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

6. LES ELEMENTS DIVERS

Les volets roulants

Les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront expressément s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile figurant en annexe du règlement.

Les panneaux solaires et autres dispositifs d'énergie renouvelable

Ils devront être intégrés dans les toitures et façades.

Les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux travaillés, appareillage d'aspect pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

Article UA12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques et véhicules de livraison.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

▪ Pour les constructions à usage d'habitation :

Règle générale

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée avec un maximum de 2 places/logements

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

Dispositions particulières dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare :

il ne peut être exigé la réalisation de plus :

- d' 1 place /logement
- de 0.5 place/logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation

▪ Pour les activités autres que celles citées ci-après :

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

▪ Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :

1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

▪ Pour les établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de plancher

1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

▪ Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres.

▪ Autres occupations du sol :

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- habitat : 0.75 m² par logements pour les logements jusqu'à 2 pièces, 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m².
- bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : au moins 1 place pour 10 employés

- équipements scolaires : 1 place pour 10 élèves.

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UA13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport à l'alignement devront être plantées et traitées en jardin d'agrément (sauf accès véhicules)

Une superficie d'au moins 10% de la superficie totale du terrain sera traitée en espaces végétalisés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en annexe au présent règlement.

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UA15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UA16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ZONES UB et leurs secteurs

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Ces zones correspondent aux extensions plus ou moins récentes de l'agglomération. Elles accueillent de l'habitat et des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (bureaux, commerces, services, artisanat, hôtellerie, etc.)

Elles correspondent à des formes urbaines plus ou moins denses (habitat jumelé ou groupé, lotissement pavillonnaire, habitat plus diffus, etc.) et sont donc réparties en 3 secteurs reprenant les caractéristiques urbaines de ces formes urbaines :

- UBa : secteurs situés dans la vallée du Loing
- UBb : ensembles d'habitat de plus grande hauteur
- UBc : secteurs de la vallée aux tissus plus diffus (concerné par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable)
- UBi : ensembles à dominante résidentielle concernés par les zones à forts aléas du PPRI (zones marron et rouge)

Certains de ces secteurs sont également concernés par :

- le PPRI de la Vallée du Loing
- les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transports (RD607 et voie ferrée)
- le périmètre de protection de monument historique autour de l'église
- le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable

Deux parties de la zone UBa (Fonteneilles cœur de hameau et ferme du centre) sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation n°6 et n°7, figurant en pièce n°3 du dossier de PLU

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique classé et dans les zones concernées par le PPRI)
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux dispositions générales (article 7).

Article UB1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SUR TOUTES LES ZONES UB ET LEURS SECTEURS :

- les constructions nouvelles à usage d'industrie ;
- les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, en dehors de ceux liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches « patrimoine » du dossier de PLU.

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée du Loing)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi :

- UBa, UBb, UBc : zone jaune clair, zone verte et zone bleu clair et bleu foncé
- UBi : zones rouges et marron

Dans ces zones, les sous-sols sont interdits en dehors de ceux réservés au stationnement des véhicules.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable :**

Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de la prise en compte des contraintes liées à la préservation de la qualité des eaux souterraines dans les périmètres de captage d'eau (périmètre rapproché),

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat, commerce, bureaux, services compatibles avec l'environnement résidentiel et qui n'engendrent pas de nuisances significatives pour le voisinage ;
- l'aménagement, l'extension et la reconstruction de bâtiments existants à usage d'entrepôts ou d'industries, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances et gênes supplémentaires pour le voisinage ;
- les constructions à usage agricole à condition qu'elles constituent le complément d'une exploitation existant dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;

3 - Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation n°6 et n°7 figurant en pièce n°3 du dossier de PLU (Fonteneilles coeur de hameau et Ferme du Centre).

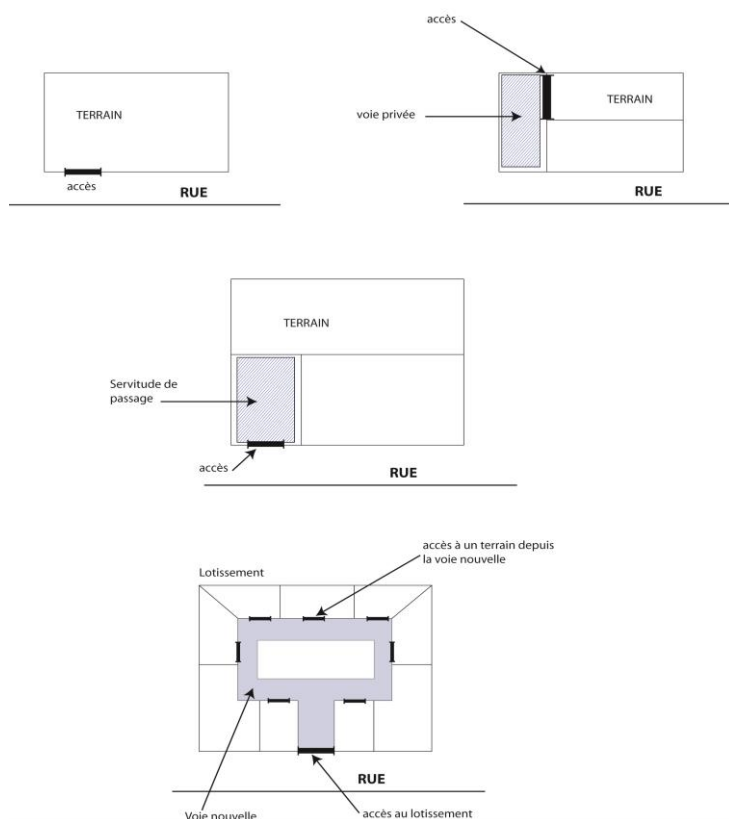
Article UB3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
(Voir schéma de définition de l'accès ci-après).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, toute voie doit avoir une largeur minimale de 8 m (composée d'une chaussée d'au moins 5m et d'au moins 1 trottoir d'1,50 m de largeur)

Toutefois, ces largeurs pourront être réduites à :

- 4 m si la voie dessert 1 logement

- 5 m si la voie nouvelle dessert entre 2 et 5 logements, (composées d'une chaussée d'au moins 3,50m chaussée et d'un trottoir d'au moins 1,50m)

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux industrielles : à défaut de raccordement au réseau public d'eau potable, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être autorisés conformément aux dispositions en vigueur.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux industrielles : les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents épurés conformément aux dispositions en vigueur et après autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

Dans le périmètre rapproché de captage d'eau potable, les constructions devront être équipées de système d'assainissement agréé par l'ARS. Les installations susceptibles d'entraîner des dangers ou inconvénients incompatibles avec la préservation de la qualité des eaux souterraines captées par le forage protégé sont interdites.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de période de retour définie selon les secteurs dans l'annexe 4 du présent règlement.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas

accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des mesures compensatoires est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Article UB5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UB6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions particulières et mentions indiquées aux documents graphiques, les constructions à usage principal pourront être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit à au moins 4 m de l'alignement dans tous les secteurs

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 3 m.
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Sauf dispositions particulières ci-après,

Les constructions seront implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives

En cas de retrait, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à :

En UBa :

- 4 m pour les parties de construction comportant des ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- 2 m dans le cas contraire

En UBb et UB c :

- 6 m pour les parties de construction comportant des ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- 3 m dans le cas contraire

En UBi :

- 8 m pour les parties de construction comportant des ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- 4 m dans le cas contraire

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou **avec un recul d'au moins 0,1 mètre** ~~en retrait sans minimum de recul.~~
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU), il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » existante à la date d'approbation du présent PLU établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures constituant des vues directes (cf lexique) avec un minimum de 5 m
- 3 m dans le cas contraire.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » existante à la date d'approbation du présent PLU, établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article UB9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions contraires indiquées au PPRI (pièce n°6c du dossier de PLU), l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder :

En UBa : 50% de la superficie globale du terrain

En UBb : 40% de la superficie globale du terrain.

En UBc : 25% de la superficie globale du terrain.

En UBi : conforme au PPRI, dispositions des zones rouges ou marrons.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UB10 - Hauteur maximale des constructions

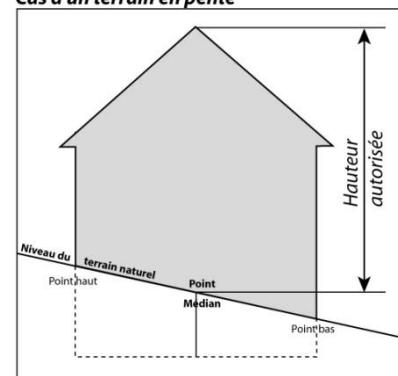
1. DEFINITION

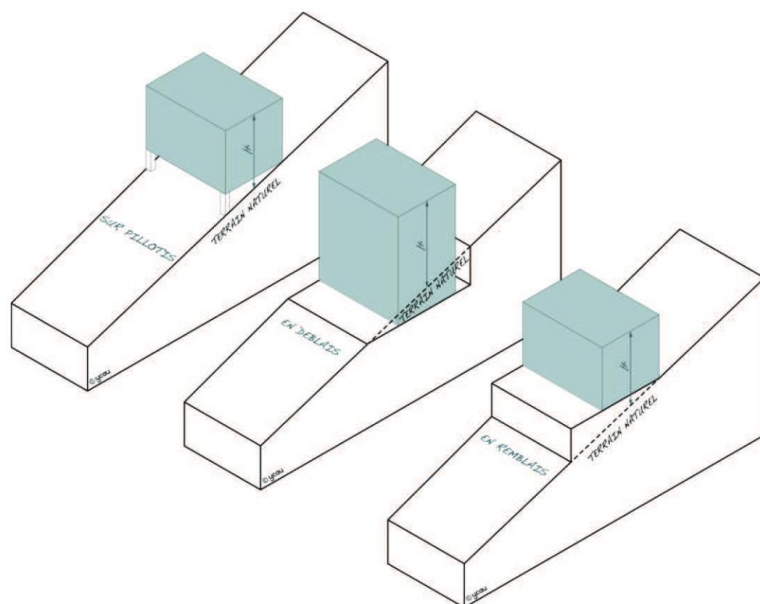
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente





2. REGLE GENERALE

En UBa, UBc, UBi, la hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **10 m** maximum (faîtage ou acrotère) et 7 m à l'égout du toit.

En UBb, la hauteur des constructions nouvelles de toute nature ne pourra excéder 13 m maximum (faîtage ou acrotère) ou la hauteur du plus haut des bâtiments existants dans les résidences collectives formant des ensembles urbains homogènes.

Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau (dont le niveau supérieur de plancher est situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS ET LEUR SITUATION

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
- dans les zones soumises au PPRI, les constructions devront se conformer aux dispositions réglementaires du PPRI de la vallée du Loing, notamment en terme de cote minimale du 1^{er} niveau de plancher et de mise hors d'eaux des certains ouvrages et locaux.

Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- **la pièce n°5b** du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- **la pièce n°5c** du dossier de PLU, définissant les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU. Celui-ci permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Dans le centre-ville, les toitures des constructions seront à pentes.

Des toitures à un seul versant peuvent être autorisées pour les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), véranda, garage, abri de jardin, etc... attenantes aux constructions existantes et dans le cas d'une conception architecturale s'intégrant avec les constructions environnantes.

De plus, les extensions vitrées (hall d'exposition, verrière, etc...) attenantes aux constructions à usage d'activité ou de commerce, de restaurant, d'hôtel et d'équipement collectif pourront avoir des toitures de formes différentes.

Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 55°. Toutefois des pentes plus faibles seront autorisées dans le cas de toitures à la Mansart et pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bacs aciers couleur couleur tuile teinte vieillie ou ardoises, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Pourront être refusées les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Des toitures terrasses feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées

peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FACADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

Ouvrages et éléments techniques en façade

- Les antennes seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.
- Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

4. LES CLOTURES

Les clôtures sur voie

Les clôtures devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m. Celui-ci sera soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de pierres, moellons ou parements pierres
- un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté de grilles éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.
- Un grillage doublé d'une haie, dont les essences seront choisies parmi la liste recommandée en annexe 5 du présent règlement

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m maximum.

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein,
- un grillage doublé de haies vives,
- un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non d'un grillage, le tout étant doublé de haies vives.

Les clôtures dans les zones inondables

Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et seront conformes aux dispositions du PPRi figurant dans les servitudes d'utilité publiques, selon la zone (rouge à verte)

Sont interdits sur toutes clôtures :

- les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton,
- les éléments occultants de type cannisses, brandes, claustras, palissades, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement de murs de qualité existants conçus en pierres apparentes ou de même aspect que la construction principale.

5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme (voir pièce n°5c du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

6. LES ELEMENTS DIVERS

Les volets roulants

Les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront expressément s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile figurant en annexe du règlement.

Les panneaux solaires et autres dispositifs d'énergie renouvelable

Ils devront être intégrés dans les toitures et façades.

Les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux travaillés, appareillage d'aspect pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

Article UB12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement et aires de manœuvre : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques, et véhicules de livraison.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

▪ Pour les constructions à usage d'habitation :

Règles générales :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée avec un maximum de 3 places/logements

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

Dispositions particulières dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare :

il ne peut être exigé la réalisation de plus :

- d' 1 place /logement
- de 0.5 place/logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

▪ Pour les activités autres que celles citées ci-après :

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

▪ Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :

1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

▪ Pour les établissements commerciaux :

1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

▪ Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres.

▪ Autres occupations du sol :

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- habitat : 0.75 m² par logements pour les logements jusqu'à 2 pièces, 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m².
- bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

- activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : au moins 1 place pour 10 employés
- équipements scolaires : 1 place pour 10 élèves.

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UB13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES OU D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L113.1 et 2 du Code de l'urbanisme.

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en annexe au présent règlement.

Les marges de recul par rapport à l'alignement devront être plantées et traitées en jardin d'agrément (sauf accès véhicules).

Il devra être aménagé des espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement) sur une partie du terrain correspondant à au moins :

- 30% de la superficie globale du terrain en UBa
- 30% de la superficie globale du terrain en UBb
- 50% de la superficie globale du terrain en UBc

- non réglementé en UBi

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En limite des espaces naturels (zones N et A)

Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige.

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UB15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UB16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ZONES UD

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectifs, publics ou privés comprenant notamment les équipements sportifs, les installations de la base de loisirs, le camping, et les ouvrages d'assainissement ou de réseaux.

Certains de ces secteurs sont également concernés par :

- le PPRI de la Vallée du Loing
- les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transports (RD607 et voie ferrée)
- le périmètre de protection de monument historique autour de l'église
- le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable
- le périmètre du site NATURA 2000 « rivières du Loing et du Lunain »

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique classé et dans les zones concernées par le PPRI)
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux dispositions générales (article 7).
- Les zones NATURA 2000 : La commune est concernée par la présence du site NATURA 2000 « Rivières du Loing et du Lunain ». Son périmètre figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses en pièce n°8 du dossier de PLU.
Conformément à la réglementation sur les sites NATURA 2000, tout projet ou aménagement inclus dans ce périmètre ou situé à l'extérieur de ce périmètre mais pouvant avoir une incidence directe ou indirecte sur ce site, pourra faire l'objet d'une évaluation environnementale spécifique, selon leur taille, leur importance et/ou leur distance par rapport au site NATURA 2000.

Article UD1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- L'implantation et l'extension des constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat.
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux et services, en dehors de celles autorisées à l'article UD2 et qui sont associées aux activités touristiques et aux équipements d'intérêt collectifs ;
- Les constructions à usage d'habitations à l'exception des dispositions de l'article UD 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements paysagers et hydrauliques;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.

Article UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UD1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée du Loing)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi (zones rouges, marron et jaunes foncé)

Dans ces zones, les sous-sols sont interdits en dehors de ceux réservés au stationnement des véhicules.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable :**

Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de la prise en compte des contraintes liées à la préservation de la qualité des eaux souterraines dans les périmètres de captage d'eau (périmètre rapproché).

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d’alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l’Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d’une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l’arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l’environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l’article L.214-1 du code de l’environnement, d’affirmer ou d’infirmier la présence de zone humide au titre de l’arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l’eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d’évitement) ;
- chercher à réduire l’impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s’il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d’une espèce protégée au titre de l’article L411.1 du code de l’Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- Aux travaux d’entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l’entretien et à la création d’ouvrages d’intérêt général liés à l’Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

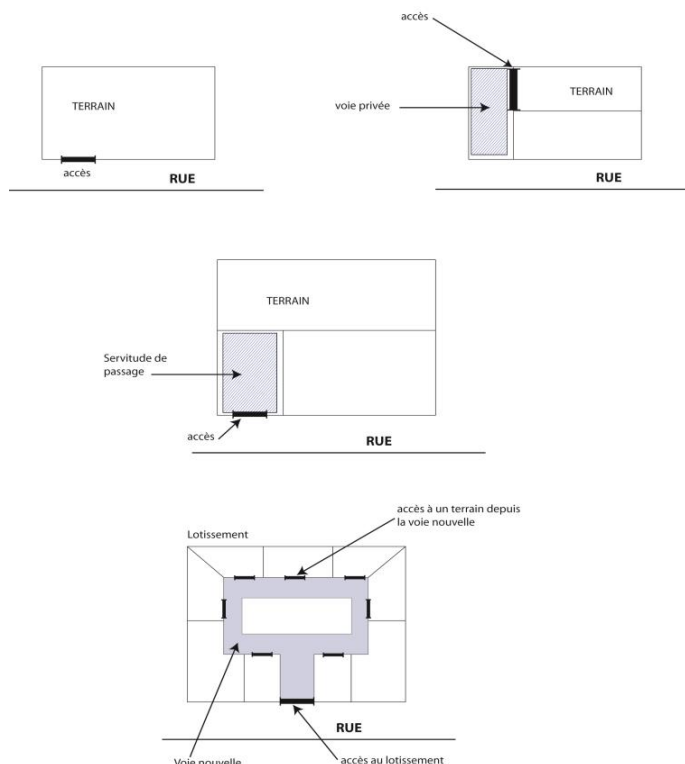
- les constructions d’activités économiques liées au tourisme et aux équipements privés ou publics présents dans la zone UD ou les zones N situées à proximité.
- Les constructions à usage d’habitation dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des installations présentes dans la zone UD ou dans les zones N situées à proximité , et sous réserve des possibilités offertes par le PPRI.
- La reconstruction à l’identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article UD3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l’enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d’approche permettant une lutte efficace contre l’incendie.

(Voir schéma de définition de l’accès ci-après).



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UD4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

Dans le périmètre rapproché de captage d'eau potable, les constructions devront être équipées de système d'assainissement agréé par l'ARS. Les installations susceptibles d'entraîner des dangers ou inconvénients incompatibles avec la préservation de la qualité des eaux souterraines captées par le forage protégé sont interdites.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de période de retour définie selon les secteurs dans l'annexe 4 du présent règlement.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des mesures compensatoires est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Article UD5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UD6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à au moins 4 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie peuvent être implantés en retrait avec un recul minimal de 2 m.
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives

En cas de retrait de la limite, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à :

- 6 m pour les parties de construction comportant des ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- 3 m dans le cas contraire.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- Les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou **avec un recul d'au moins 0,1 mètre en retrait sans minimum de recul**.
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

Article UD9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

Article UD10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 m au faîtage.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions sera placé selon la cote de plancher autorisée par le PPRI.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.

Article UD11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- **la pièce n°5b** du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- **la pièce n°5c** du dossier de PLU, définissant les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU. Celui-ci permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 55°. Toutefois des pentes plus faibles seront autorisées dans le cas de toitures à la Mansart et pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Des toitures à un seul versant peuvent être autorisées pour les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), véranda, garage, abri de jardin, etc... attenantes aux constructions existantes et dans le cas d'une conception architecturale s'intégrant avec les constructions environnantes.

De plus, les extensions vitrées (hall d'exposition, verrière, etc...) attenantes aux constructions à usage d'activité ou de commerce, de restaurant, d'hôtel et d'équipement collectif pourront avoir des toitures de formes différentes.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bacs aciers couleur tuile teinte vieillie ou ardoises, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Pourront être refusées les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public. De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FACADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

Ouvrages et éléments techniques en façade

- Les antennes seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.
- Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

4. LES CLOTURES

Les clôtures sur voie

Les clôtures devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m. Celui-ci sera soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de pierres, moellons ou parements pierres
- un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté de grilles éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.
- Un grillage doublé d'une haie, dont les essences seront choisies parmi la liste recommandée en annexe 5 du présent règlement

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m maximum.

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein,
- un grillage doublé de haies vives,
- un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non d'un grillage, le tout étant doublé de haies vives.

Les clôtures dans les zones inondables

Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et seront conformes aux dispositions du PPRI figurant dans les servitudes d'utilité publiques, selon la zone (rouge à verte)

Sont interdits sur toutes clôtures :

- les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton,
- les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, etc.

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement de murs de qualité existants conçus en pierres apparentes ou de même aspect que la construction principale.

5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme (voir pièce n°5c du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

6. LES ELEMENTS DIVERS

Les volets roulants

Les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront expressément s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile figurant en annexe du règlement.

Les panneaux solaires et autres dispositifs d'énergie renouvelable

Ils devront être intégrés dans les toitures et façades.

Les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux travaillés, appareillage d'aspect pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

Article UD12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques, et véhicules de livraison.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

▪ ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places/logements

Dispositions particulières dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare : il ne peut être exigé la réalisation de plus d' 1 place /logement.

▪ ***Autres occupations du sol :***

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Habitat : 0.75 m² par logements pour les logements jusqu'à 2 pièces, 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m².
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : au moins 1 place pour 10 employés

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en

justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UD13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

Notamment le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en annexe au présent règlement.

Au moins 30% de la superficie totale du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)

Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans ce calcul.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics

En limite des espaces naturels (zones N)

Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige.

Article UD14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UD15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UD16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONES UH

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Il s'agit des secteurs de hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire communal et apparaissant aujourd'hui comme des entités bâties constituées.

RAPPELS DIVERS

- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux dispositions générales (article 7).

Article UH1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s) ;
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements paysagers ;
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

Article UH2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UH1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de la pièce n°5c du dossier de PLU.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Zones sensibles aux risques de carrières**

Dans ces zones, les pétitionnaires sont informés de risques de nuisances sonores et vibratoires chroniques liées à l'exploitation des carrières.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Aux abords des canalisations de transports de gaz :**

Celles-ci sont identifiées sur le plan des servitudes en pièce n°6 du dossier de PLU. Dans les zones de dangers identifiées par cette servitude, les constructions devront respecter les restrictions et conditions de réalisation énoncées.

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat, commerce, bureaux, services sous réserve d'être associées à l'habitation ou l'activité existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas engendrer de nuisances significatives pour le voisinage ;
- les constructions à usage hôtelier à condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti des hameaux ;
- les constructions à usage agricole à condition qu'elles constituent le complément d'une exploitation existant dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

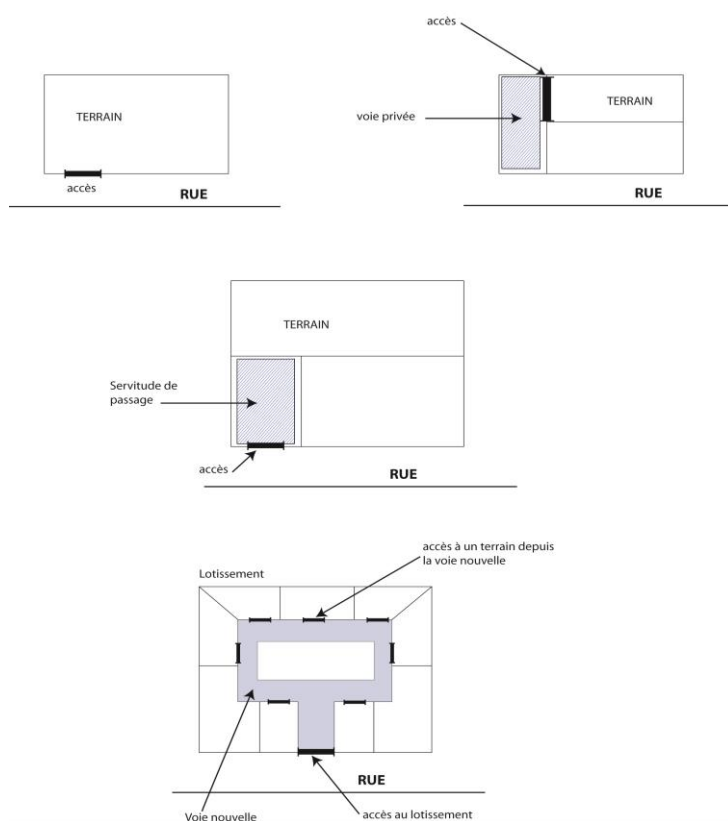
Article UH3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
(Voir schéma de définition de l'accès ci-après).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, toute voie doit avoir une largeur minimale de 8 m (composée d'une chaussée d'au moins 5m et d'au moins 1 trottoir d' 1,50 m de largeur)

Toutefois, ces largeurs pourront être réduites à :

- 4 m si la voie dessert 1 logement
- 5 m si la voie nouvelle dessert entre 2 et 5 logements, (composées d'une chaussée d'au moins 3,50m chaussée et d'un trottoir d'au moins 1,50m)

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UH4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de période de retour définie selon les secteurs dans l'annexe 4 du présent règlement.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des mesures compensatoires est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Article UH5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UH6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions à usage principal pourront être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit à au moins 5 m de l'alignement

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 3 m.

Article UH7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

Sauf dispositions particulières ci-après,

Les constructions seront implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives

En cas de retrait, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à :

- 8 m pour les parties de construction comportant des ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- 4 m dans le cas contraire

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou **avec un recul d'au moins 0,1 mètre** ~~en retrait sans minimum de recul.~~
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU), il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » existante à la date d'approbation du présent PLU établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article UH8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures constituant des vues directes (cf lexique) avec un minimum de 6 m
- 3 m dans le cas contraire.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » existante à la date d'approbation du présent PLU, établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article UH9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

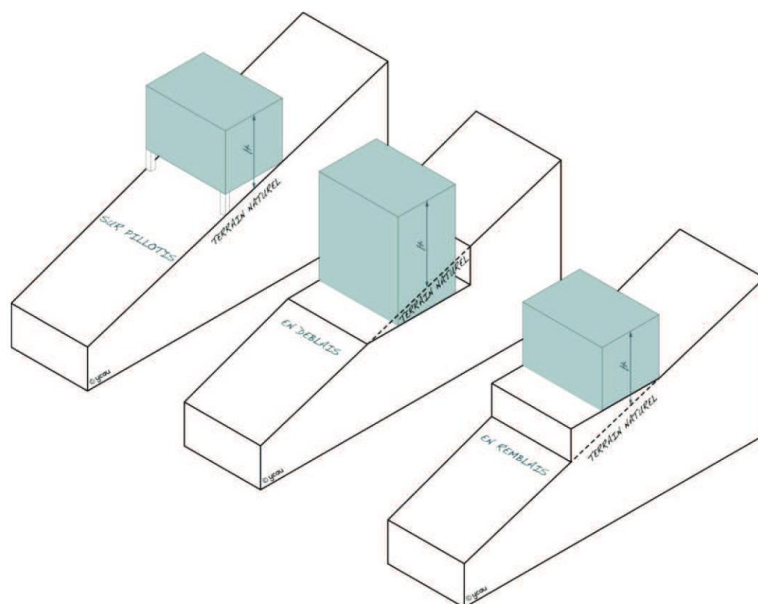
Article UH10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

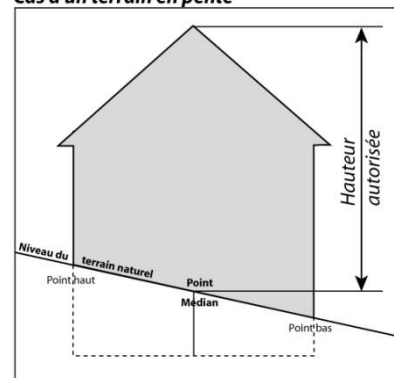
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).



Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **10 m** maximum (faîtiage ou acrotère) et 7 m à l'égout du toit.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS ET LEUR SITUATION

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
- dans les zones soumises au PPRI, les constructions devront se conformer aux dispositions réglementaires du PPRI de la vallée du Loing, notamment en terme de cote minimale du 1^{er} niveau de plancher et de mise aux d'eaux des certains ouvrages et locaux.

Article UH11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- **la pièce n°5b** du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- **la pièce n°5c** du dossier de PLU, définissant les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU. Celui-ci permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 55°. Toutefois des pentes plus faibles seront autorisées dans le cas de toitures à la Mansart et pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Des toitures à un seul versant peuvent être autorisées pour les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), véranda, garage, abri de jardin, etc... attenantes aux constructions existantes et dans le cas d'une conception architecturale s'intégrant avec les constructions environnantes.

De plus, les extensions vitrées (hall d'exposition, verrière, etc...) attenantes aux constructions à usage d'activité ou de commerce, de restaurant, d'hôtel et d'équipement collectif pourront avoir des toitures de formes différentes.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bacs aciers couleur tuile teinte vieillie ou ardoises, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Pourront être refusées les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public. De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

Édicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FAÇADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

Ouvrages et éléments techniques en façade

- Les antennes seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.
- Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

4. LES CLOTURES

Les clôtures sur voie

Les clôtures devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m. Celui-ci sera soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de pierres, moellons ou parements pierres
- un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté de grilles éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.
- Un grillage doublé d'une haie, dont les essences seront choisies parmi la liste recommandée en annexe 5 du présent règlement

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m maximum.

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein,
- un grillage doublé de haies vives,

- un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non d'un grillage, le tout étant doublé de haies vives.

Les clôtures dans les zones inondables

Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et seront conformes aux dispositions du PPRI figurant dans les servitudes d'utilité publiques, selon la zone (rouge à verte)

Sont interdits sur toutes clôtures :

- les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton,
- les éléments occultants de type cannisses, brandes, claustras, palissades, etc.
- les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement de murs de qualité existants conçus en pierres apparentes ou de même aspect que la construction principale.

5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme (voir pièce n°5c du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

6. LES ELEMENTS DIVERS

Les volets roulants

Les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront expressément s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile figurant en annexe du règlement.

Les panneaux solaires et autres dispositifs d'énergie renouvelable

Ils devront être intégrés dans les toitures et façades.

Les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux travaillés, appareillage d'aspect pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

Article UH12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques, et véhicules de livraison.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

▪ ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places/logements

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

▪ ***Autres occupations du sol :***

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- habitat collectif : 0.75 m² par logements pour les logements jusqu'à 2 pièces, 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m².
- bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- activités, et équipements publics : au moins 1 place pour 10 employés

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

Article UH13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISÉS OU D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 113.1 et 2 du Code de l'urbanisme.

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 55% de la superficie totale du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)
Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 150 m² de terrain libre. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans ce calcul.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en annexe au présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En limite des espaces naturels (zones N et A)

Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige dont les essences seront choisies par la liste figurant en annexe 4.

Article UH14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UH15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UH16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ZONES UV

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond aux emprises des infrastructures de transports structurantes à savoir :

- la voie ferrée
- l'autoroute

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique classé et dans les zones concernées par le PPRI). Cette disposition n'est pas applicable aux clôtures nécessaires à la sécurité et délimitations des ouvrages liés au bon fonctionnement de la voie ferrée et des emprises autoroutières (APRR).
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux dispositions générales (article 7).
- Les zones NATURA 2000 : La commune est concernée par la présence du site NATURA 2000 « Rivières du Loing et du Lunain ». Son périmètre figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses en pièce n°8 du dossier de PLU.
Conformément à la réglementation sur les sites NATURA 2000, tout projet ou aménagement inclus dans ce périmètre ou situé à l'extérieur de ce périmètre mais pouvant avoir une incidence directe ou indirecte sur ce site, pourra faire l'objet d'une évaluation environnementale spécifique, selon leur taille, leur importance et/ou leur distance par rapport au site NATURA 2000.

Article UV1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES :

- Les constructions qui ne sont pas liées au fonctionnement et aux activités de la SNCF et de l'autoroute

Article UV2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UV1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée du Loing)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi (zones rouges, marron et jaunes foncé)

Dans ces zones, les sous-sols sont interdits en dehors de ceux réservés au stationnement des véhicules.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable :**

Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de la prise en compte des contraintes liées à la préservation de la qualité des eaux souterraines dans les périmètres de captage d'eau (périmètre rapproché).

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols

- (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
 - Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les constructions d'activités économiques (services, commerces, bureaux) liées à au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute, des voies ferrées ou de la gare.
- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article UV3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UV4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

Dans le périmètre rapproché de captage d'eau potable, les constructions devront être équipées de système d'assainissement agréé par l'ARS. Les installations susceptibles d'entraîner des dangers ou inconvénients incompatibles avec la préservation de la qualité des eaux souterraines captées par le forage protégé sont interdites.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de période de retour définie selon les secteurs dans l'annexe 4 du présent règlement.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des mesures compensatoires est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements

publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Article UV5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UV6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. REGLE GENERALE

Les constructions seront implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Les équipements techniques liés à la sécurité peuvent être implantés en retrait avec un recul minimal de 2 m.
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UV7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives d'au moins 5 m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- Les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou **avec un recul d'au moins 0,1 mètre en retrait sans minimum de recul**.
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UV8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

Article UV9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

Article UV10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article UV11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Article UV12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques, et véhicules de livraison.

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

Il sera réalisé au moins 1 place pour 10 employés, pour le stationnement des deux-roues.

Article UV13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Non réglementé

Article UV14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UV15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UV16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONES UX et UXa

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Il s'agit des zones à vocation économiques accueillant des activités diversifiées.

Elle comprend deux secteurs :

- UX, correspondant aux zones d'activités présentes sur le territoire (Rue des Industries, sud de l'agglomération, sur le plateau)
- UXa, correspondant aux installations d'activités liées de la Sucrierie et des Ports de Paris
- UXb, secteur de la zone d'activités Val de Loing 1 excluant les activités commerciales.

Certains de ces secteurs sont également concernés par :

- le PPRI de la Vallée du Loing
- les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transports (RD607 et voie ferrée)
- le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique classé et dans les zones concernées par le PPRI)
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux dispositions générales (article 7).
- Les zones NATURA 2000 : La commune est concernée par la présence du site NATURA 2000 « Rivières du Loing et du Lunain ». Son périmètre figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses en pièce n°8 du dossier de PLU.
Conformément à la réglementation sur les sites NATURA 2000, tout projet ou aménagement inclus dans ce périmètre ou situé à l'extérieur de ce périmètre mais pouvant avoir une incidence directe ou indirecte sur ce site, pourra faire l'objet d'une évaluation environnementale spécifique, selon leur taille, leur importance et/ou leur distance par rapport au site NATURA 2000.

Article UX1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'habitat en dehors de celles autorisées à l'article UX2 ;
- Les constructions à usage commercial dans la zone UXb ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s) ;
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements paysagers ;

Article UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UX1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée du Loing)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi (zones rouges, marron et jaunes foncé)

Dans ces zones, les sous-sols sont interdits en dehors de ceux réservés au stationnement des véhicules.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable :**

Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de la prise en compte des contraintes liées à la préservation de la qualité des eaux souterraines dans les périmètres de captage d'eau (périmètre rapproché),

▪ **Aux abords des canalisations de transports de gaz :**

Celles-ci sont identifiées sur le plan des servitudes en pièce n°6 du dossier de PLU. Dans les zones de dangers identifiées par cette servitude, les constructions devront respecter les restrictions et conditions de réalisation énoncées.

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d’alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l’Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d’une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l’arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l’environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l’article L.214-1 du code de l’environnement, d’affirmer ou d’infirmier la présence de zone humide au titre de l’arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l’eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d’évitement) ;
- chercher à réduire l’impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s’il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d’une espèce protégée au titre de l’article L411.1 du code de l’Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- Aux travaux d’entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l’entretien et à la création d’ouvrages d’intérêt général liés à l’Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les constructions à usage d’habitat dont la présence est nécessaire à la surveillance et/ou au bon fonctionnement des installations présentes ;
- La reconstruction à l’identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article UX3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

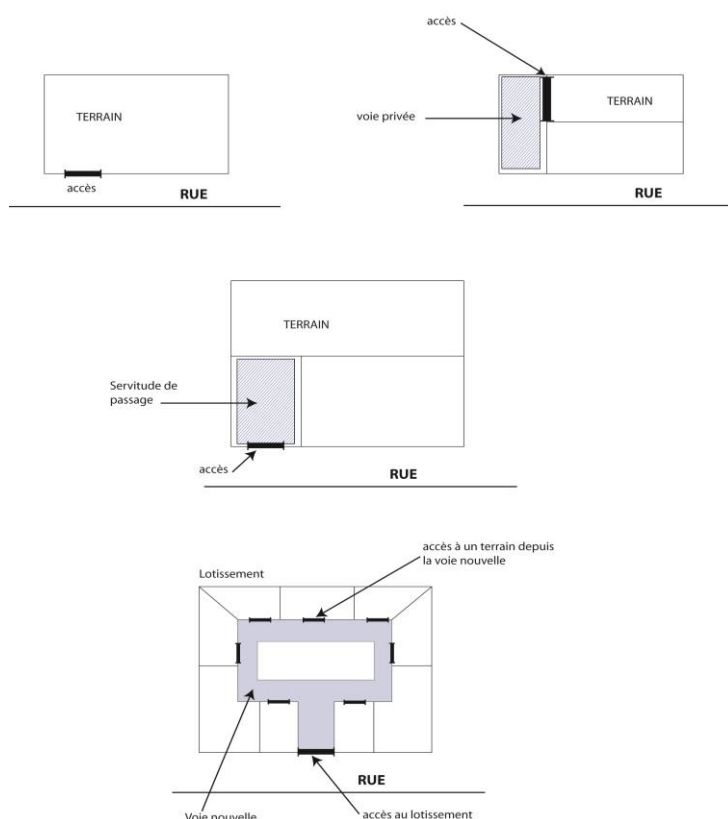
Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l’enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d’approche permettant une lutte efficace contre l’incendie.

(Voir schéma de définition de l’accès ci-après).

Commune de Souppes sur Loing

Règlement de zones

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, toute voie doit avoir une largeur minimale de 8 m (composée d'une chaussée d'au moins 5m et d'au moins 1 trottoir d' 1,50 m de largeur)

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UX4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement par le pétitionnaire dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées, est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de période de retour définie selon les secteurs dans l'annexe 4 du présent règlement.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des mesures compensatoires est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Article UX5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UX6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions à usage principal devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 3 m.
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou **avec un recul d'au moins 0,1 mètre** ~~en retrait sans minimum de recul.~~
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UX8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 4 m.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UX9 - Emprise au sol maximale des constructions

NON REGLEMENTE

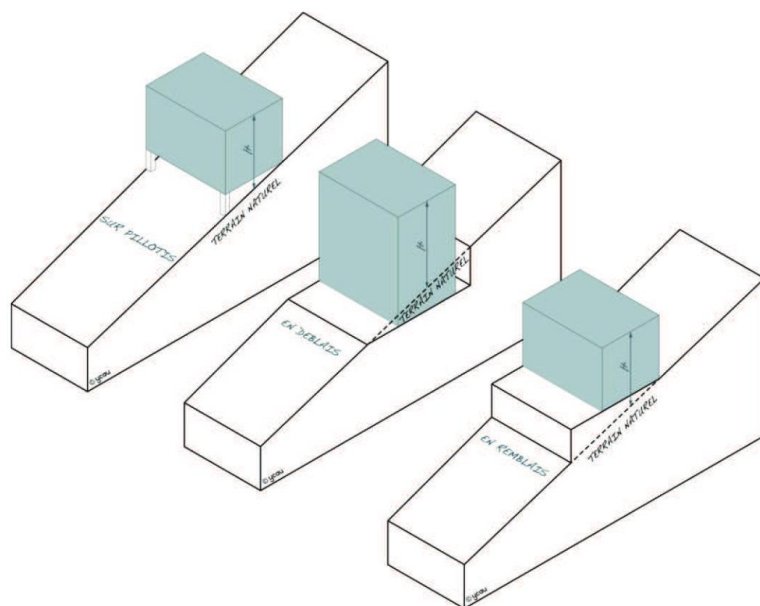
Article UX10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).



2. REGLE GENERALE

En UX et UXb, la hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **12 m** maximum (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques de toitures exclus.

En UXa, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Pour les habitations autorisées, leur hauteur ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS ET LEUR SITUATION

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
- dans les zones soumises au PPRI, les constructions devront se conformer aux dispositions réglementaires du PPRI de la vallée du Loing, notamment en terme de cote minimale du 1^{er} niveau de plancher et de mise hors d'eaux des certains ouvrages et locaux.

Article UX11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,

- à la conservation des perspectives monumentales.

Article UX12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques, et véhicules de livraison.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- ***Pour les établissements commerciaux ou artisanaux :***
1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- ***Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :***
1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.
- ***Hébergement hôtelier :*** 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- ***Pour les constructions à usage d'habitation :*** 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places/logements

Dispositions particulières dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare : il ne peut être exigé la réalisation de plus d' 1 place /logement.

- ***Autres occupations du sol :***
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : au moins 1 place pour 10 employés

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Article UX13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20% de la superficie totale du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)

Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans ce calcul.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en annexe au présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En limite des espaces naturels (zones N et A)

Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige dont les essences seront choisies par la liste figurant en annexe 4.

Article UX14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UX15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UX16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES 1AU

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Les zones 1AU correspondent aux sites à urbaniser, prévus à court termes et moyens termes
Leur urbanisation est subordonnée à la réalisation d'un projet d'ensemble portant sur la globalité de chaque zone et définissant un aménagement cohérent de la zone, répondant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Elles concernent plusieurs sites :

- 1AUa : les Cailloux,
- 1AUb : la Roche à Beaulieu,
- 1AUc : les Grès de St Martin,
- 1 AUd : les sites de Fonteneilles

Elles sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :

- n°1 : les Cailloux
- n°2 : la Roche à Beaulieu
- n°3 : Les Grès St Martin
- n°4 : Fonteneilles - rue de Chaintreaux
- n°5 : Fonteneilles - rue traversière

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique classé ou dans les zones concernées par le PPRI)
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique classé ou inscrit)
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux dispositions générales (article 7).
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Article 1AU1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées.

Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article 1AU1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée du Loing)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi (zone jaune clair, zone verte et zone bleu clair et bleu foncé).

Par ailleurs :

- Le niveau de 1^{er} plancher des constructions nouvelles devra être situé à la cote de référence du PPRi augmentée de 38 cm. Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, toutes dispositions seront prises pour situer au-delà de cette hauteur et mettre hors d'eau les dispositifs techniques notamment électriques nécessaires à la construction.
- les sous-sols sont interdits en dehors de ceux réservés au stationnement des véhicules.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches « patrimoine » du dossier de PLU.

▪

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d’alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l’Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d’une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l’arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l’environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l’article L.214-1 du code de l’environnement, d’affirmer ou d’infirmier la présence de zone humide au titre de l’arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l’eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d’évitement) ;
- chercher à réduire l’impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s’il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d’une espèce protégée au titre de l’article L411.1 du code de l’Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- Aux travaux d’entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l’entretien et à la création d’ouvrages d’intérêt général liés à l’Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

Sur le site des Cailloux (zone 1AUa), l’urbanisation du site ne pourra être envisagée qu’après réalisation des études concernant les zones humides et la mise en place de mesures réductrices ou compensatoires associées à l’autorisation d’urbanisme.

2 - Sous réserve du respect des Orientations d’aménagement et de Programmation n°1, n°2, n°3, n°4, n°5 figurant en pièce n°3 du dossier de PLU

3 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

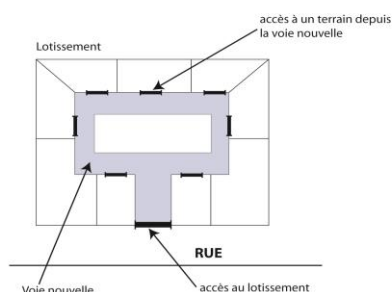
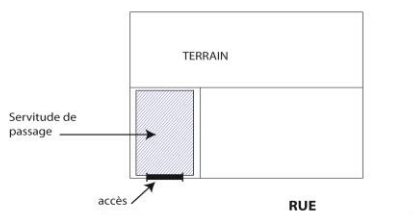
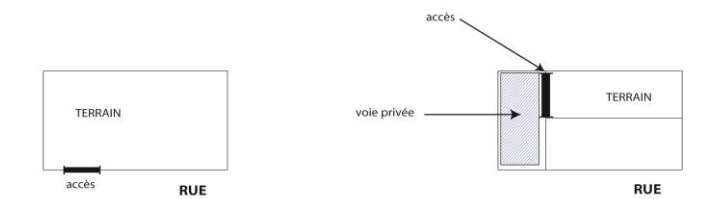
- La reconstruction à l’identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l’environnement urbain du centre-ville ou des quartiers résidentiels ;
- les constructions à usage d’artisanat, commerce, bureaux, services compatibles avec l’environnement résidentiel et qui n’engendrent pas de nuisances significatives pour le voisinage ;

Article 1AU3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

Les aménagements d’accès et de desserte doivent respecter les dispositions des orientations d’aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, toute voie doit avoir une largeur minimale de 8 m (composée d'une chaussée d'au moins 5m et d'au moins 1 trottoir d'au moins 1,50 m de largeur)

Toutefois, ces largeurs pourront être réduites à :

- 4 m si la voie dessert 1 logement
- 5 m si la voie nouvelle dessert entre 2 et 5 logements, (composées d'une chaussée d'au moins 3,50m chaussée et d'un trottoir d'au moins 1,50m)

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AU4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de période de retour définie selon les secteurs dans l'annexe 4 du présent règlement.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des mesures compensatoires est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements

publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article 1AU5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions particulières indiquées aux documents graphiques,

Les constructions à usage principal doivent s'implanter :

- **soit à l'alignement des voies, sur tout ou partie du linéaire de l'alignement,**
Des parties non dominantes de façades bâties pourront être situées en retrait afin de créer des décrochés ou des petites cours (voir schémas suivants).
- **soit en retrait sur la totalité du linéaire de façade bâtie, avec un recul d'au moins 5 mètres** de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer.
- Les constructions non destinées à usage principal (définition dans un lexique) non intégrées ou séparées de celle(s)-ci, garage, abri de jardin etc..., devront être implantées derrière la construction principale (habitation, activité, équipement).

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être

implantés à l'alignement ou avec un recul d'au moins 0,1 mètre de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer en retrait sans minimum de recul.

- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- Soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la hauteur de la façade de la construction.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou avec un recul d'au moins 0,1 mètre en retrait sans minimum de recul.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 6 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues directes (cf lexique)
- 3 m dans le cas contraire.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article 1AU9 - Emprise au sol maximale des constructions

Sauf dispositions contraires indiquées au PPRI (pièce n°6c du dossier de PLU), l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder :

- 50 % de la superficie des terrains en 1AUa
- 40% de la superficie des terrains en 1AUb et 1AUc
- 35% de la superficie des terrains en 1AUd

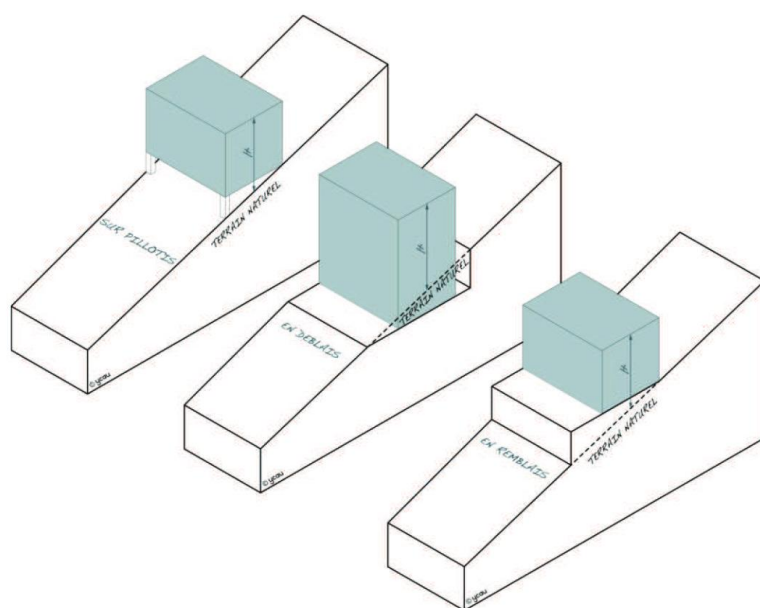
Article 1AU10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

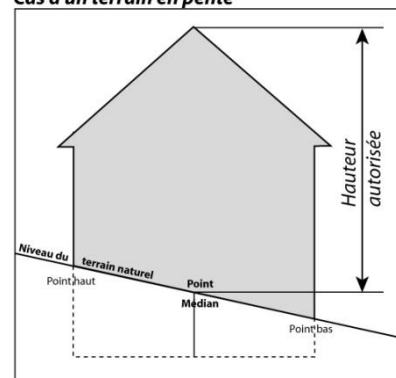
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).



Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
- dans les zones soumises au PPRI, les constructions devront se conformer aux dispositions réglementaires du PPRI de la vallée du Loing, notamment en terme de cote minimale du 1^{er} niveau de plancher et de mise hors d'eaux des certains ouvrages et locaux.

Article 1AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- **la pièce n°5b** du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- **la pièce n°5c** du dossier de PLU, définissant les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU. Celui-ci permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 55°. Toutefois des pentes plus faibles seront autorisées dans le cas de toitures à la Mansart et pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bacs aciers couleur tuile teinte vieillie ou ardoises, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Pourront être refusées les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères énergétiques plus performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FACADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

Ouvrages et éléments techniques en façade

- Les antennes seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.
- Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

4. LES CLOTURES

Les clôtures sur voie

Les clôtures devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m. Celui-ci sera soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de pierres, moellons ou parements pierres
- un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté de grilles éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.
- Un grillage doublé d'une haie, dont les essences seront choisies parmi la liste recommandée en annexe 5 du présent règlement

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m maximum.

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein,
- un grillage doublé de haies vives,
- un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non d'un grillage, le tout étant doublé de haies vives.

Les clôtures dans les zones inondables

Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et seront conformes aux dispositions du PPRI figurant dans les servitudes d'utilité publiques, selon la zone (rouge à verte)

Sont interdits sur toutes clôtures :

- les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton,
- les éléments occultants de type cannisses, brandes, claustras, palissades, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement de murs de qualité existants conçus en pierres apparentes ou de même aspect que la construction principale.

5. LES ELEMENTS DIVERS

Les volets roulants

Les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront expressément s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile figurant en annexe du règlement.

Les panneaux solaires et autres dispositifs d'énergie renouvelable

Ils devront être intégrés dans les toitures et façades.

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

Article 1AU12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques, et véhicules de livraison.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

▪ Pour les constructions à usage d'habitation :

Règle générale

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée avec un maximum de 2 places/logements

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

Dispositions particulières dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus :

- d' 1 place /logement
 - de 0.5 place/logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation
- **Pour les activités autres que celles citées ci-après :**
1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
 - **Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :**
1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.
 - **Pour les établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de plancher**
1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
 - **Hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement pour 2 chambres.
 - **Autres occupations du sol :**
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- habitat collectif : 0.75 m² par logements pour les logements jusqu'à 2 pièces, 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m².
- bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : au moins 1 place pour 10 employés
- équipements scolaires : 1 place pour 10 élèves.

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article 1AU13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les aménagements devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une superficie sera traitée en espaces végétalisés, représentant :

- au moins 25% de la superficie totale du terrain en zone 1AUa
- au moins 35% de la superficie totale du terrain en zone 1AUb et 1AUC
- au moins 30% de la superficie totale du terrain en zone 1AUD

Les marges de recul par rapport à l'alignement devront être plantées et traitées en jardin d'agrément (sauf accès véhicules)

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en annexe au présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article 1AU15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article 1AU16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ZONES 1AUX

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à accueillir des activités économiques sur le site de Val de Loing de II dans la continuité de la zone d'activités existantes de Val de Loing I.

Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Elle est concernée par :

- les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transports (A77)
- des orientations d'aménagement et de programmation n°9 figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

RAPPELS DIVERS

- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux dispositions générales (article 7).

Article 1AUX1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'habitat en dehors de celles autorisées à l'article 1AUX2 ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s) ;
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements paysagers ;

Article 1AUX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article 1AUX1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 – Sous réserve d'un aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone 1AUX et du respect des orientations d'aménagement et de programmation n°9 figurant en pièce n°3 du dossier de PLU

3 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les constructions à usage d'habitat dont la présence est nécessaire à la surveillance et/ou au bon fonctionnement des installations présentes ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article 1AUX3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et dessertes seront compatibles avec les principes énoncés dans les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

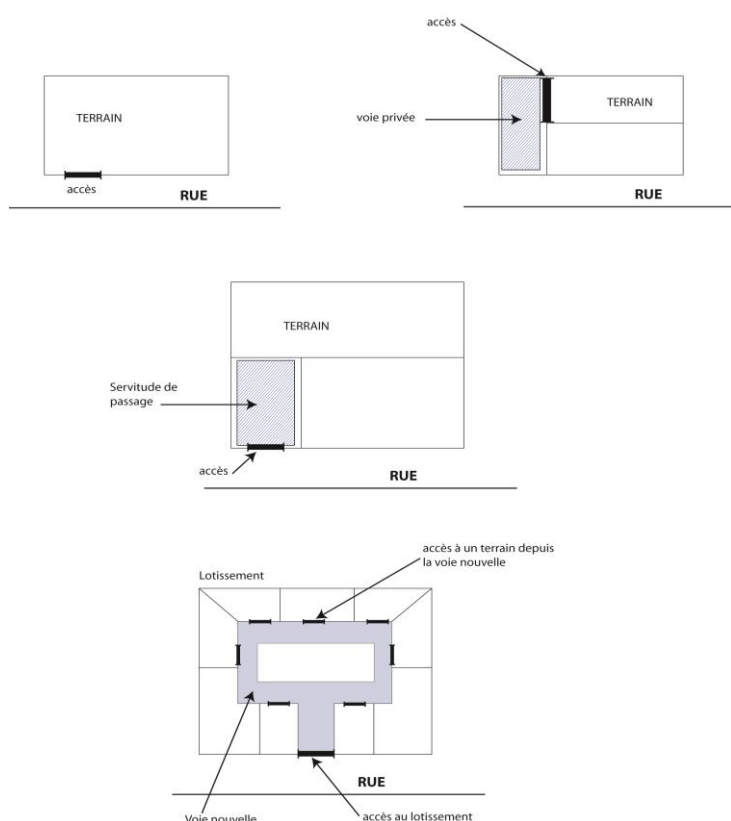
I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

(Voir schéma de définition de l'accès ci-après).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, toute voie doit avoir une largeur minimale de 8 m (composée d'une chaussée d'au moins 5m et d'au moins 1 trottoir d' 1,50 m de largeur)

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUX4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement par le pétitionnaire dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées, est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de période de retour définie selon les secteurs dans l'annexe 4 du présent règlement.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des mesures compensatoires est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Article 1AUX5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article 1AUX6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions à usage principal devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

Le long de la route d'Egreville, les constructions seront implantées à au moins 10 m de l'alignement.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 3 m.

Article 1AUX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou **avec un recul d'au moins 0,1 mètre** ~~en retrait sans minimum de recul.~~

Article 1AUX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 4 m.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article 1AUX 9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

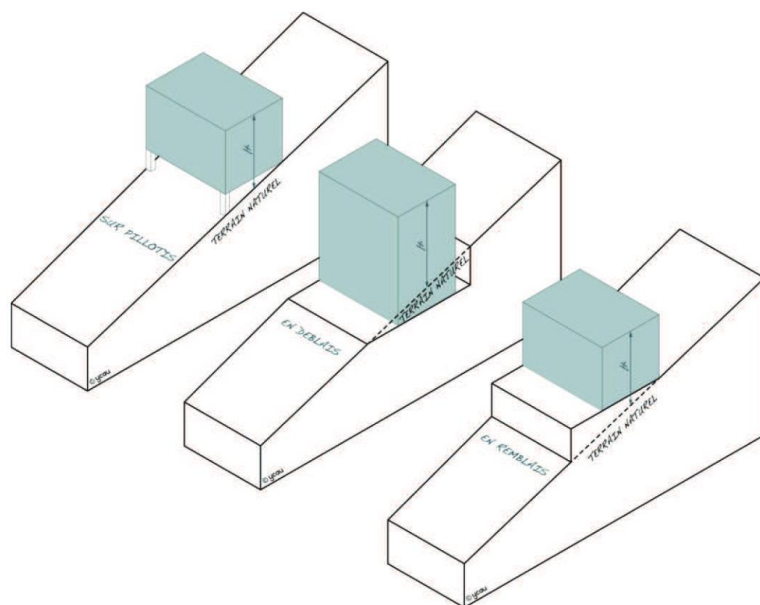
Article 1AUX 10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **12 m** maximum (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques de toitures exclus.

Pour les habitations autorisées, leur hauteur ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS ET LEUR SITUATION

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article 1AUX11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Article 1AUX12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques, et véhicules de livraison.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- ***Pour les établissements commerciaux ou artisanaux :***
1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- ***Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :***
1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.
- ***Hébergement hôtelier :*** 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***
1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places/logements
Dispositions particulières dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare : il ne peut être exigé la réalisation de plus d' 1 place /logement.
- ***Autres occupations du sol :***
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : au moins 1 place pour 10 employés

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux

d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Article 1AUX13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20% de la superficie totale du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)

Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans ce calcul.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en annexe au présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En limite des espaces naturels (zones N et A)

Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige dont les essences seront choisies par la liste figurant en annexe 4.

Article 1AUX14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article 1AUX15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article 1AUX16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONES N, et N*

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Les zones naturelles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

Quelques constructions existent au sein de ces zones naturelles : leur existence de longue date est reconnue. Elles pourront être aménagées et pourront évoluer très légèrement (extension très limitée) à condition de ne pas compromettre la préservation et la valorisation de leur environnement naturel.

Les zones N* concernent des ensembles bâtis en zone naturelle ou agricole protégée. Ils pourront évoluer dans le respect de leur environnement naturel (STECAL = site de taille et de capacité d'accueil limité). Ils correspondent soit à :

- des sites à vocation touristique en zone naturelle (N*t)
- l'accueil de gens du voyage (rue du lavoir) ou d'habitat de familles en voie de sédentarisation (N*g)
- d'ensemble ou parcelles bâtis en zone naturelle, pouvant recevoir des évolutions cadrées (constructions nouvelles très limitées, diversification ou complément d'activités locales) (N*)

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique classé et dans les zones concernées par le PPRI)
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux dispositions générales (article 7).
- Les zones NATURA 2000 : La commune est concernée par la présence du site NATURA 2000 « Rivières du Loing et du Lunain ». Son périmètre figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses en pièce n°8 du dossier de PLU.
Conformément à la réglementation sur les sites NATURA 2000, tout projet ou aménagement inclus dans ce périmètre ou situé à l'extérieur de ce périmètre mais pouvant avoir une incidence directe ou indirecte sur ce site, pourra faire l'objet d'une évaluation environnementale spécifique, selon leur taille, leur importance et/ou leur distance par rapport au site NATURA 2000.

Article N1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol non prévus à l'article 2, sauf ceux liés à l'entretien ou à la gestion des bois, aux exploitations agricoles et forestières, et ceux liés à l'exploitation ou à la gestion des eaux et des milieux aquatiques.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)

En dehors des conditions énoncées à l'article 2, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau, est interdit notamment :

- tous travaux, toute occupation utilisation des sols, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les affouillement et exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement ainsi que les dépôts divers
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article N1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRI de la Vallée du Loing)

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRI, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRI (zones rouges, marron et jaunes foncé)

Dans ces zones, les sous-sols sont interdits en dehors de ceux réservés au stationnement des véhicules.

▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ Zones sensibles aux risques de carrières

Dans ces zones, les pétitionnaires sont informés de risques de nuisances sonores et vibratoires chroniques liées à l'exploitation des carrières.

▪ Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996).

▪ **Aux abords des canalisations de transports de gaz :**

Celles-ci sont identifiées sur le plan des servitudes en pièce n°6 du dossier de PLU. Dans les zones de dangers identifiées par cette servitude, les constructions devront respecter les restrictions et conditions de réalisation énoncées.

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d’alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l’Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d’une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l’arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l’environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l’article L.214-1 du code de l’environnement, d’affirmer ou d’infirmier la présence de zone humide au titre de l’arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l’eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d’évitement) ;
- chercher à réduire l’impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s’il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Sont toutefois autorisées :

- les travaux d’entretien et de restauration écologique
- les travaux nécessaires à l’entretien et à la création d’ouvrages d’intérêt général liés à l’Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l’ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l’état naturel (cheminements piétonniers, cyclables, aire d’accueil, stationnements, etc.)

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

En zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation forestière ou agricole
- Les installations classées si elles sont liées à l’activité agricole ou forestière ou exploitations des ressources du sol et sous-sols.
- Les aménagements et constructions légères liées à l’exploitation et au fonctionnement du parc animalier (parc de l’Emprunt)
- La reconstruction à l’identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales.
- L’aménagement et l’extension très limitée (voir article N9) des bâtiments à usage d’habitation existants à la date d’approbation du présent PLU, dès lors qu’ils ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L’aménagement des autres constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU, dès lors qu’il ne compromet pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cet aménagement s’entend sans extension (dans les volumes existants) et sans changements de destination (en dehors des bâtiments éventuellement désignés aux documents graphiques)
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques, dès lors qu’il ne compromet pas l’activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
- La réalisation de constructions, d’ouvrages ou d’installations lorsqu’elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l’assainissement, la gestion de l’eau ou des déchets.
- La réalisation d’ouvrages hydrauliques permettant notamment la gestion et l’entretien des cours d’eau, la régulation des débits, la création des zones d’expansion de crue dans la mesure où elle est assurée par une maîtrise d’ouvrage publique.

- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, ou au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc.) ;

De plus, en zone N* :

- Des constructions nouvelles et des extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées dans la limite donnée à l'article N9. Elles sont destinées à :
 - d'habitat en complément ou aménagement de celles existantes sur le site dans le respect des articles 9 et 10.
 - de bureaux, de commerces, d'artisanat, de tourisme ou d'hébergement hôtelier en complément d'une habitation ou d'une activité existante sur le site, dans le respect des articles 9 et 10

De plus, en zone N*t :

- Des constructions nouvelles et des extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées dans la limite donnée à l'article N9. Elles sont destinées à :
 - d'habitat en complément ou aménagement de celles existantes sur le site dans le respect des articles 9 et 10.
 - de commerces, bureaux, services et d'hébergement hôtelier en lien avec les activités touristiques, dans le respect des articles 9 et 10

De plus, en zone N*g :

- Le stationnement de caravanes et installations ou constructions liés à l'accueil des gens du voyage, dans le respect des articles 9 et 10.

Article N3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie,
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

Article N4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de desserte par le réseau d'alimentation en eau potable, les constructions pourront être alimentées par un puits ou forage respectant les normes sanitaires en vigueur.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de période de retour définie selon les secteurs dans l'annexe 4 du présent règlement.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des mesures compensatoires est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Article N5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article N6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions à usage principal seront implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

Le long de la RD607, les constructions situées hors sites urbanisés ou d'agglomération seront implantées à au moins 75 m de l'axe de la voie.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 3 m.
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Le long du Loing, les constructions seront implantées à au moins 50 m des berges.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues (cf lexique).
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou **avec un recul d'au moins 0,1 mètre en retrait sans minimum de recul.**
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

Article N9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions contraires indiquées au PPRI (pièce n°6c du dossier de PLU),

En zone N :

L'aménagement et l'extension très limitée des bâtiments à usage d'habitation existants, dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

En zone N*, N*g, N*t :

L'emprise au sol des constructions nouvelles et/ou des extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne pourra excéder 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Des constructions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sont autorisées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.

- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

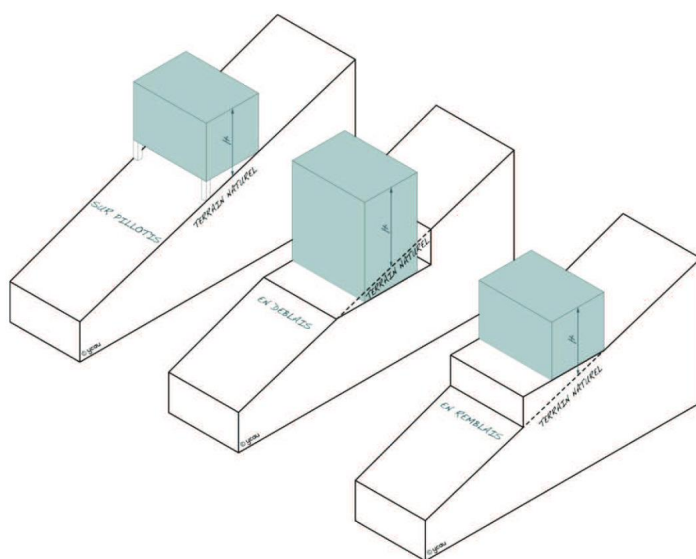
Article N10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

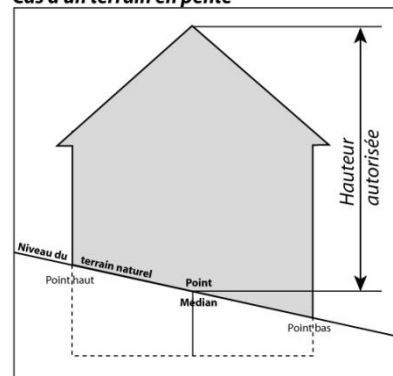
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).



Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions nouvelles et extensions de toute nature est limitée à **10 m** maximum (faîtiage ou acrotère) et 7 m à l'égout du toit.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS ET LEUR SITUATION

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants et d'extension assurant une harmonie architecturale avec l'existant sont autorisés, dans la limite des hauteurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
- dans les zones soumises au PPRI, les constructions devront se conformer aux dispositions réglementaires du PPRI de la vallée du Loing, notamment en terme de cote minimale du 1^{er} niveau de plancher et de mise hors d'eaux des certains ouvrages et locaux.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,

- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- **la pièce n°5b** du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- **la pièce n°5c** du dossier de PLU, définissant les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU. Celui-ci permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

De plus, la construction des bâtiments agricoles devra assurer une bonne intégration dans l'environnement naturel et agricole par une architecture sobre et l'usage de teintes naturelles.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FACADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

4. LES CLOTURES

Les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

Des murets en maçonnerie ou d'aspect pierres apparentes sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse excéder 2m, sur les limites de voies publiques ou d'emprises publiques des parcelles déjà bâties à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures dans les zones inondables

Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et seront conformes aux dispositions du PPRi figurant dans les servitudes d'utilité publiques, selon la zone (rouge à verte)

Sont interdits sur toutes clôtures :

- les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton,
- les éléments occultants de type cannisses, brandes, claustras, palissades, etc.

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme (voir pièce n°5c du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

6. LES PANNEAUX SOLAIRES ET AUTRES DISPOSITIFS D'ENERGIE RENOUVELABLE

Ils devront être intégrés dans les toitures et façades.

Article N12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques, et véhicules de livraison.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places/logements

- ***Autres occupations du sol :***

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006), les aires de stationnement autorisées ne doivent pas être cimentées ou bitumées.

Article N13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES CLASSES OU D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'urbanisme.

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en annexe au présent règlement.

Notamment le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006), seules de plantations d'essences locales sont autorisées. Toute plantation cataloguée d'invasive toute haie mono-spécifique sont interdites.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article N15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article N16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

ZONES A, Ax et A*

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

La zone A englobe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone. Elles concernent 2 entités :

- La plaine de Bésigny à l'ouest
- Le plateau à l'Ouest

Des ensembles bâtis ont été identifiés au titre de l'article L151.11 du Code de l'urbanisme afin de permettre leur préservation et leur valorisation à travers des possibilités de reconversion et de développement d'activités parallèles à l'activité agricole en faveur de la découverte et de l'accueil du public au sein des espaces ruraux

La zone Ax concerne les ouvrages et installations liées aux activités de la Sucrierie.

Les zones A* concernent les espaces où sont exploitées les carrières de Souppes.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans les zones concernées par le PPRI)
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux dispositions générales (article 7).
- Les changements de destination autorisés (sur bâtiments identifiés aux documents graphiques) sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Les zones NATURA 2000 : La commune est concernée par la présence du site NATURA 2000 « Rivières du Loing et du Lunain ». Son périmètre figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses en pièce n°8 du dossier de PLU.
Conformément à la réglementation sur les sites NATURA 2000, tout projet ou aménagement inclus dans ce périmètre ou situé à l'extérieur de ce périmètre mais pouvant avoir une incidence directe ou indirecte sur ce site, pourra faire l'objet d'une évaluation environnementale spécifique, selon leur taille, leur importance et/ou leur distance par rapport au site NATURA 2000.

Article A1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés et nécessaires :

- à l'exploitation agricole dans toutes les zones A, Ax et A*
 - aux installations et fonctionnement de la Sucrierie en zone Ax
 - aux carrières et exploitations des ressources du sol et du sous-sol en zone A*
- et ceux visés à l'article 2.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article A1,

DANS TOUTES LES ZONES,

Aux abords des canalisations de transports de gaz :

Celles-ci sont identifiées sur le plan des servitudes en pièce n°6 du dossier de PLU. Dans les zones de dangers identifiées par cette servitude, les constructions devront respecter les restrictions et conditions de réalisation énoncées.

Zones sensibles aux risques de carrières

Dans ces zones, les pétitionnaires sont informés de risques de nuisances sonores et vibratoires chroniques liées à l'exploitation des carrières.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique

- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

EN ZONE A

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation d'au moins ½ SMI (Surface Minimum d'Installation).
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve d'être :
 - nécessaires à la présence de l'exploitation sur le site
 - d'être situées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 m), sauf indications contraires liées à l'exploitation d'une installation classée pour l'environnement
- L'aménagement et l'extension très limitée (voir article A9) des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc.) ou à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'elles ne compromettent pas une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- **Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU :**
Les aménagements, et changement d'affectation des constructions existantes à condition que les locaux et volumes soient destinés :
 - aux services publics d'intérêt collectif,
 - à usage de commerce ou d'hébergement liés au développement du tourisme rural et à la découverte des activités rurales ou locales
 - à usage d'habitation.

EN ZONE Ax :

- les aménagements, installations et ouvrages liés à la Sucrierie ;
- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation d'au moins ½ SMI (Surface Minimum d'Installation).
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve d'être nécessaires à la présence de personnel sur place
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc.) ou à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'elles ne compromettent pas une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;

EN ZONE A* :

- les exploitations de carrières.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol, considérées comme le prolongement de l'activité de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être liés à l'activité de carrière ou au réaménagement d'anciennes carrières ;
- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation d'au moins ½ SMI (Surface Minimum d'Installation).
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve d'être nécessaires à la présence de personnel sur place.

- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc.) ou à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'elles ne compromettent pas une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

- * Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie,
- * Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie :

- * Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- * En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

Article A4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de desserte par le réseau d'alimentation en eau potable, les constructions pourront être alimentées par un puits ou forage respectant les normes sanitaires en vigueur.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence ou insuffisance de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de période de retour définie selon les secteurs dans l'annexe 4 du présent règlement.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et indiquées dans l'annexe 4 du présent règlement selon le secteur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des mesures compensatoires est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Article A5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article A6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- 10 m de l'alignement des voies et chemins
- 30 m de l'axe de la RD607
- 100 m de l'axe de l'autoroute

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait **avec un recul d'au moins 0,1 mètre de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer.**
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit.
- Le recul de 100 m le long l'autoroute ne s'applique pas aux constructions agricoles ou liées à la voie. Celles-ci devront alors respecter un recul de 10 m des voies ou emprises d'Etat.
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Le long du Loing, les constructions seront implantées à au moins 50 m des berges.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues (cf lexique).
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou **avec un recul d'au moins 0,1 mètre en retrait sans minimum de recul.**
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui sont autorisées doivent être implantées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 300 m)

Non réglementé pour les autres constructions.

Article A9 - Emprise au sol maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitations autorisées sous conditions à l'article A2 :

L'emprise au sol est limitée à 200 m² par unité foncière.

Pour les autres constructions ou installations autorisées :

Non réglementé

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

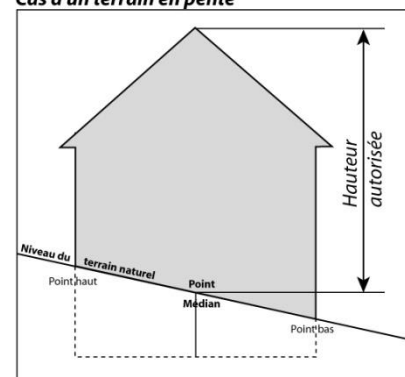
1. DEFINITION

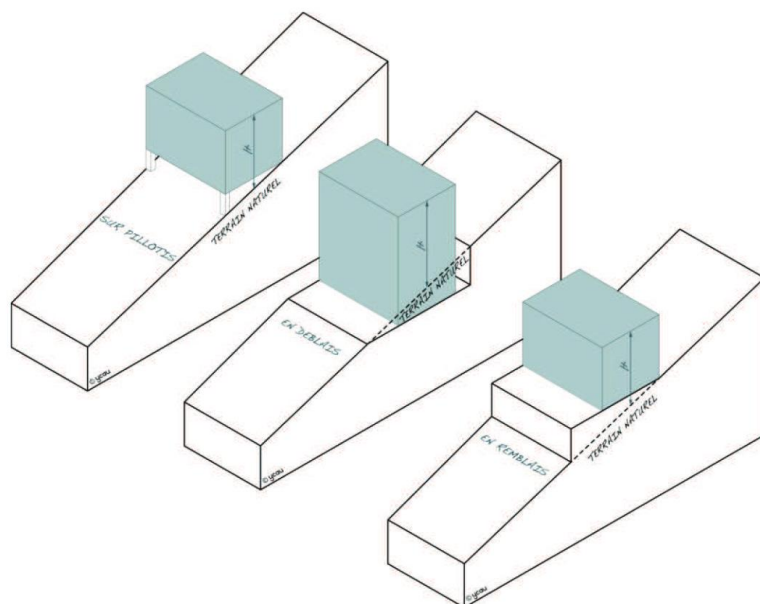
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente





2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **12 m** maximum (faîtage ou acrotère).
Pour les habitations autorisées, elle est limitée à 7 m à l'égout du toit.

En zone A* uniquement, les installations liées aux carrières pourront avoir une hauteur maximale de 20 m, sous réserve que la partie située au-dessus du terrain naturel avant travaux ou extraction de matériaux n'excède pas 6 m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS ET LEUR SITUATION

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la production et à la distribution d'énergie ne sont pas soumis à la règle générale.
- dans les zones soumises au PPRI, les constructions devront se conformer aux dispositions réglementaires du PPRI de la vallée du Loing, notamment en terme de cote minimale du 1^{er} niveau de plancher et de mise hors d'eaux des certains ouvrages et locaux.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- **la pièce n°5b** du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article

- **la pièce n°5c** du dossier de PLU, définissant les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU. Celui-ci permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

De plus, la construction des bâtiments agricoles devra assurer une bonne intégration dans l'environnement naturel et agricole par une architecture sobre et l'usage de teintes naturelles.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FACADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

4. LES CLOTURES

Les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

Des murets en maçonnerie ou d'aspect pierres apparentes sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse excéder 2m, sur les limites de voies publiques ou d'emprises publiques des parcelles déjà bâties à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures dans les zones inondables

Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et seront conformes aux dispositions du PPRi figurant dans les servitudes d'utilité publiques, selon la zone (rouge à verte)

Sont interdits sur toutes clôtures :

- les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton,
- les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme (voir pièce n°5c du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

6. LES PANNEAUX SOLAIRES ET AUTRES DISPOSITIFS D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

Ils devront être intégrés dans les toitures et façades.

Article A12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques, et véhicules de livraison.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

Il est exigé la création :

▪ *Pour les constructions à usage d'habitation :*

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places/logements

▪ *Autres occupations du sol :*

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Article A13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES CLASSES OU D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'urbanisme.

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en annexe au présent règlement.

De plus, le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article A15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article A16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

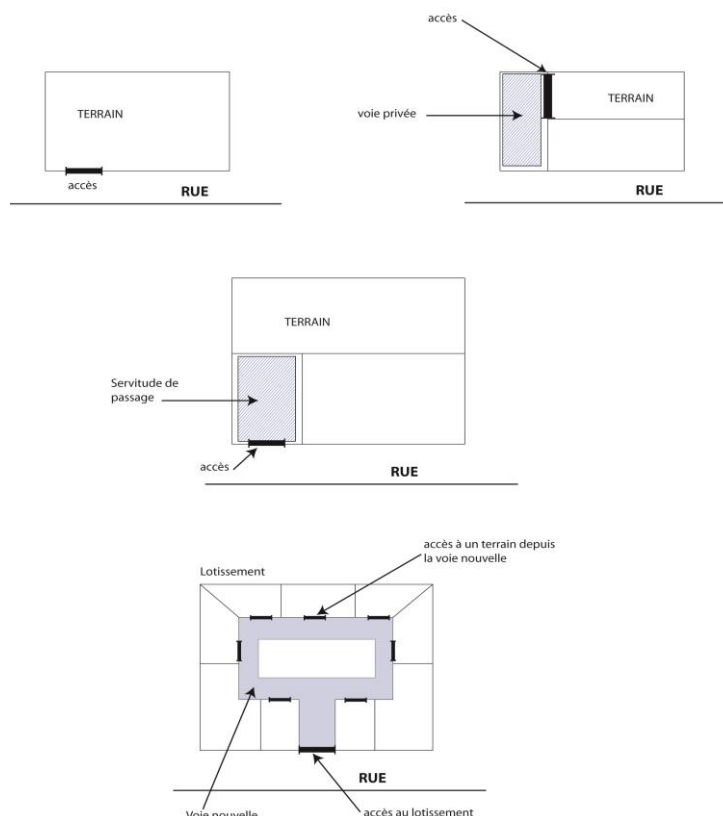
TITRE V :

ANNEXES AU REGLEMENT

Annexe 1

LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;

- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-superficie minimum d'installation (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois ...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bâtiments d'activités :

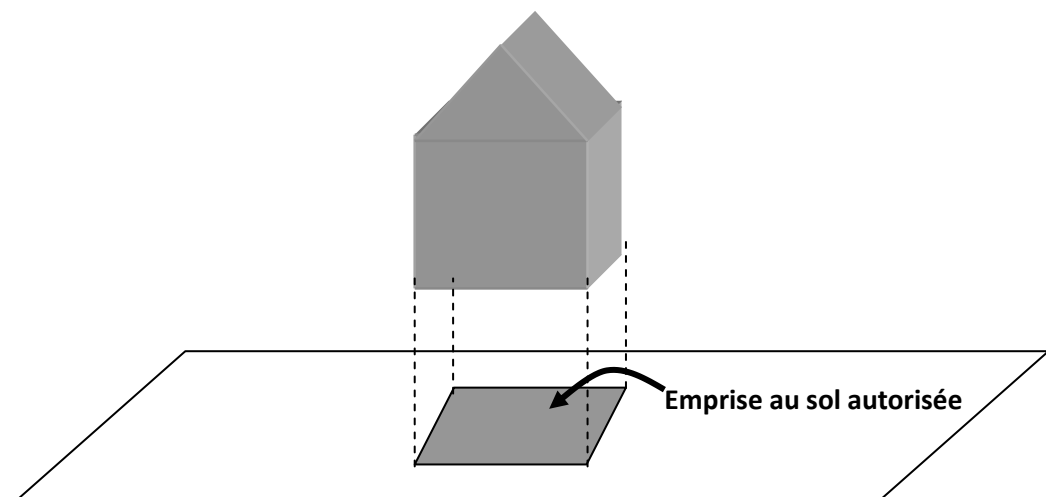
Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus . Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire, etc.

Espaces végétalisés (application des articles 13) :

Le calcul des surfaces végétalisées est pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements :

- Un coefficient de 1 pour :
 - Les espaces plantés en pleine terre,
 - Les aires de jeux non imperméabilisées
- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
 - Les toitures végétalisées
 - Les cheminements piétonniers ou espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
 - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir hauteur de construction). Lorsque le toit est à une seule pente, on parle de faîte. Dans le présent règlement, le terme de faîtage vaudra pour tous les cas de toitures.

Habitat collectif :

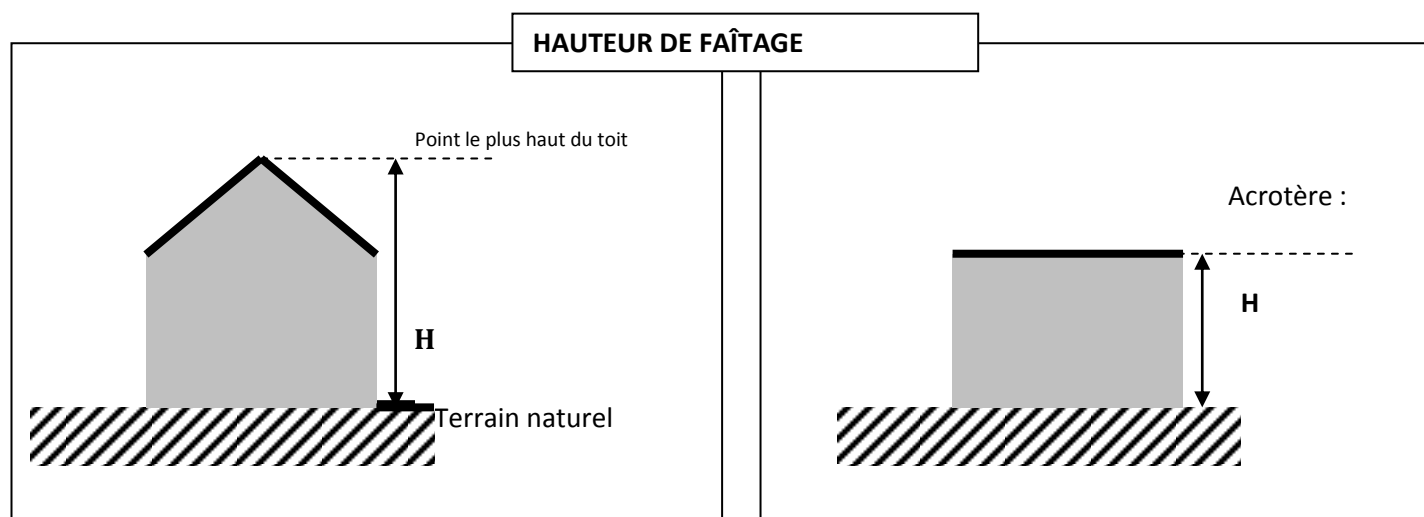
Constitue un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Habitat individuel :

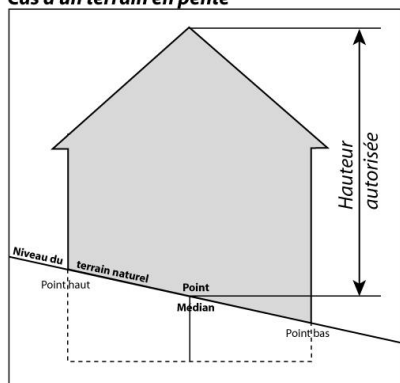
Constitue une maison individuelle l'immeuble à usage d'habitation ou l'immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, en vertu des dispositions du code de la construction et de l'habitation, en particulier les articles L. 231-1 et L. 232-1,

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Cas d'un terrain en pente



Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Ouvertures créant des vues (au sens du présent règlement)

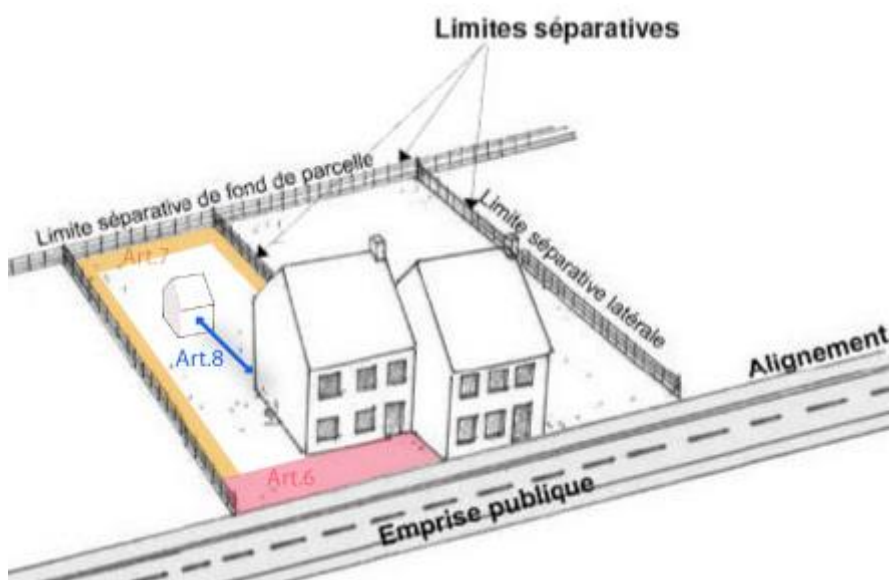
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les ouvertures en sous-sol
- les portes d'entrée vitrées
- les portes de garage (sauf en sous-sol, situé sous le niveau du terrain naturel)
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel

Ouvertures ne créant pas de vues (au sens du présent règlement)

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée
- les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes et verre opaque
- les portes de garage situées sous le niveau du terrain naturel

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Reconstruction après sinistre à l'identique :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et les aspects existants, avant démolition ou destruction de moins de 10 ans.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant.

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain libre :

Cette définition permet l'application de l'article 13 et du nombre de plantations exigées. Il s'entend par les surfaces de terrain non bâti ou n'entrant pas dans le calcul de l'emprise au sol et non occupées par des accès, voies, rampes, cheminements et allées, ou aires de stationnements extérieurs.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

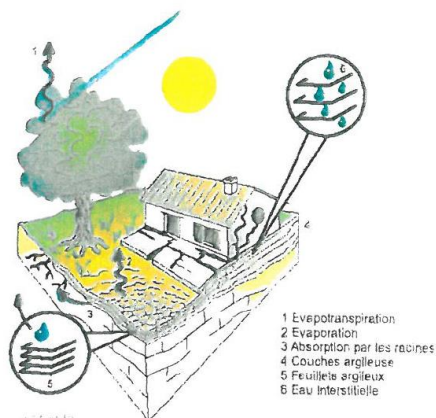
Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

Annexe 2

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES A DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



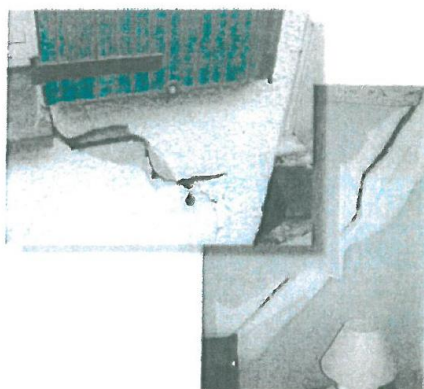
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

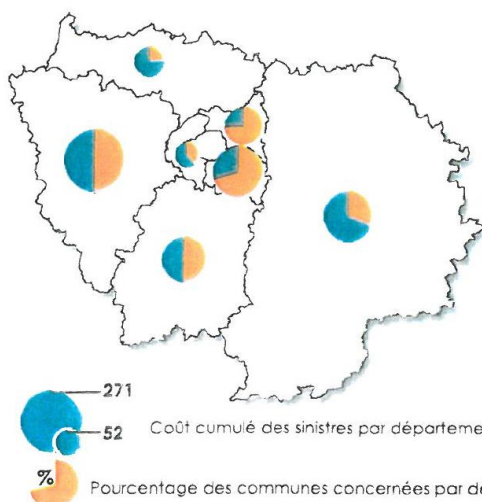
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



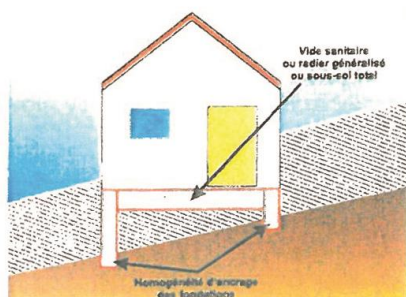
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT

Que faire si vous voulez :

Construire



Préciser la nature du sol

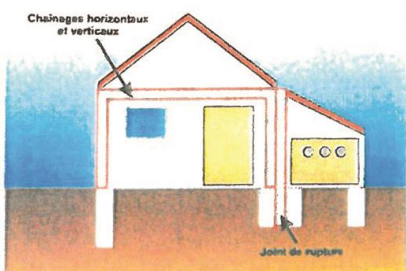
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

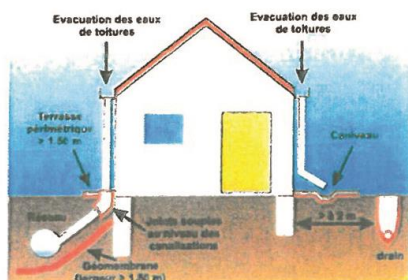
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

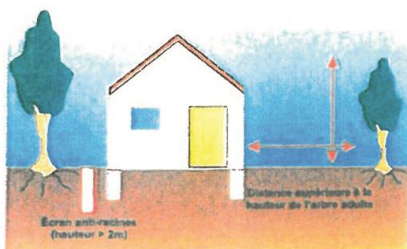
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

Aménager, Rénover



Éviter les variations localisées d'humidité

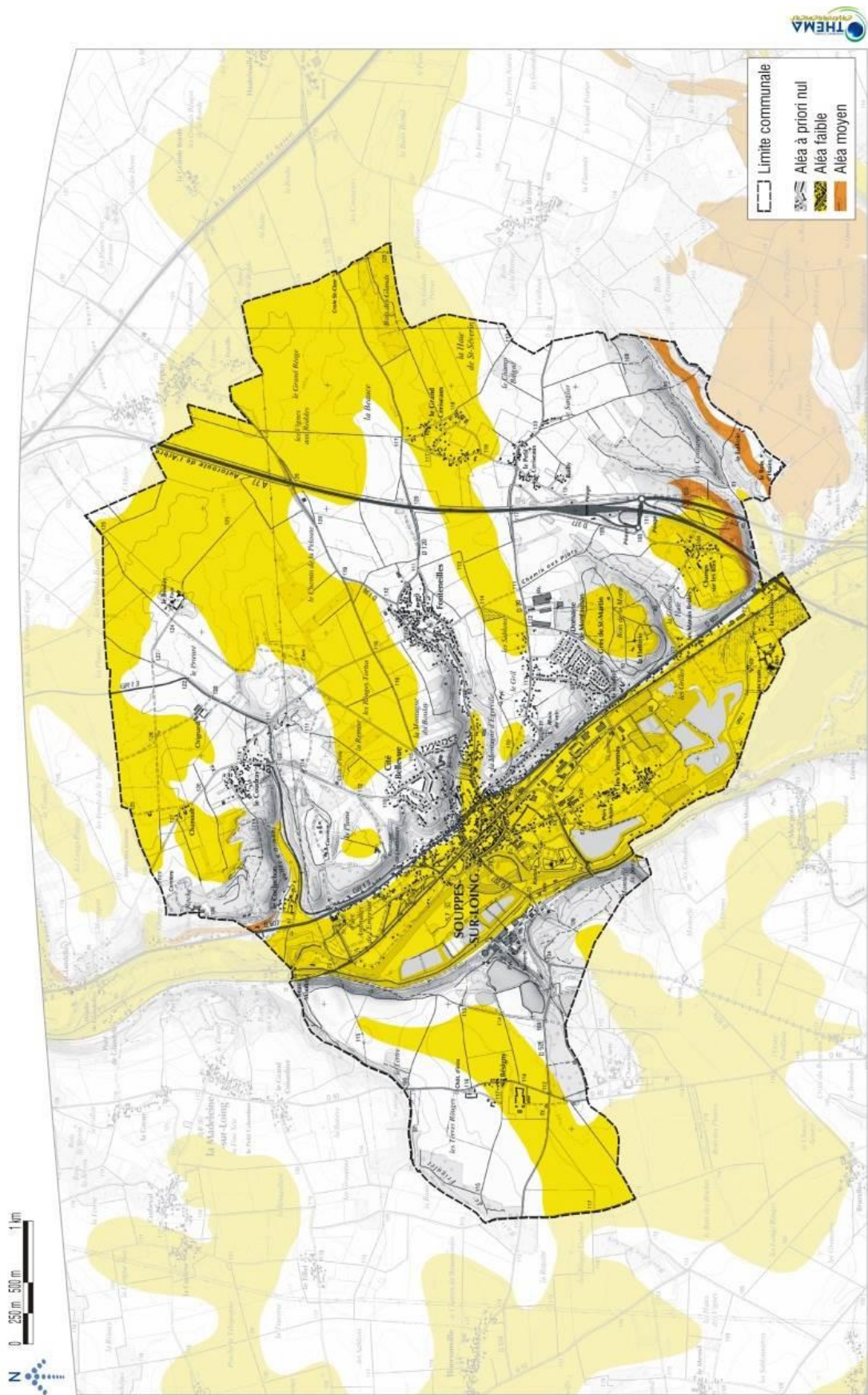
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

ALÉA RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES



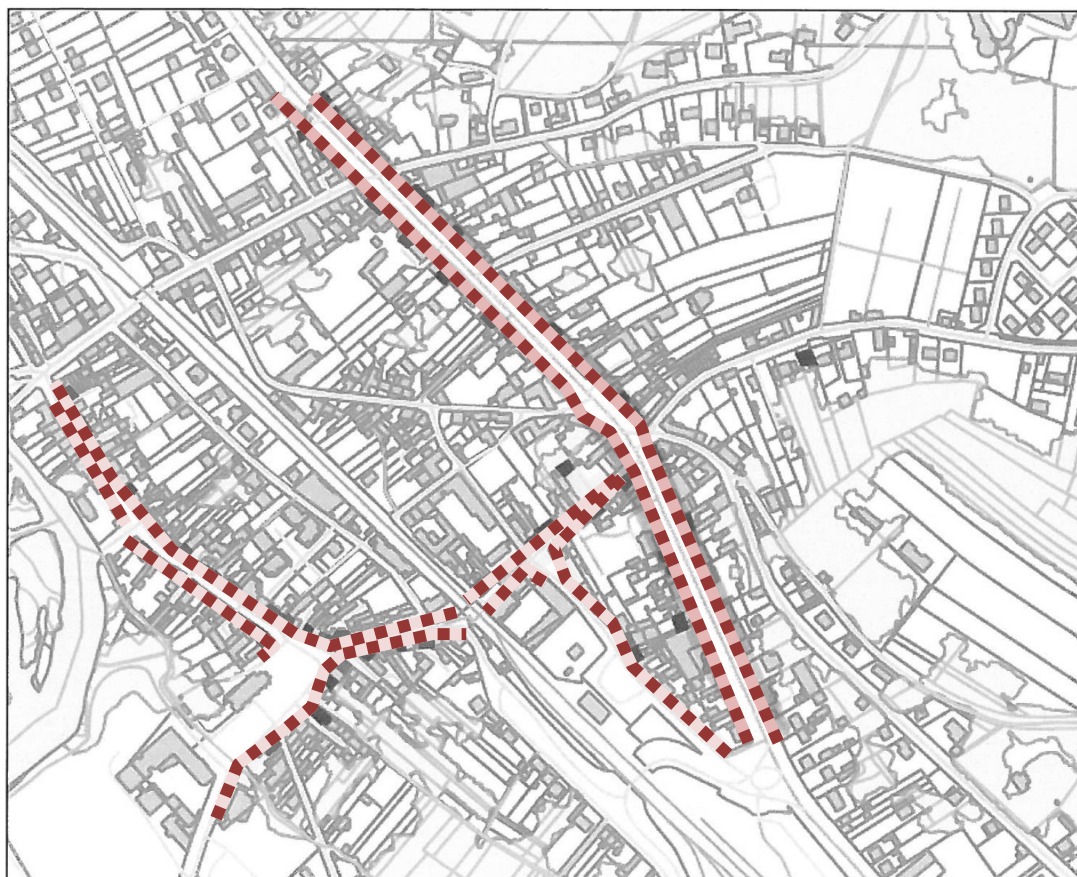
Fond cartographique : Scan 25
Source : BRGM

Annexe 3

LINEAIRES COMMERCIAUX A CONSERVER

En centre bourg, en zone UA, le changement de destination des locaux commerciaux ou de services situés en rez-de-chaussée d'immeubles, existants à la date d'approbation du PLU, vers d'autres vocations y compris les services, sont interdits sur les linéaires identifiés sur les sites suivants :

- place de la République,
- Rue de la République,
- Rue Voltaire,
- Avenue du Maréchal Leclerc dans le centre-ville.



■■■■■ Linéaires sur lesquels le changement de destination des RDC commerçants est interdit.
L'aménagement de locaux commerciaux y est encouragé en RDC.

Annexe 4

SECTEURS DE GESTION D'EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE (POUR APPLICATION DES ARTICLES 4)

La carte figure dans une version grand format dans les annexes sanitaires en pièce n°7 du dossier de PLU

Tableau de synthèse de la gestion des eaux pluviales

Zone du PLU	Mesures de gestion des eaux pluviales proposées
Zone UA	<u>Nouvelles constructions</u> : - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 30 ans). - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 30 ans . Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m ² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire. <u>Extensions</u> : - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 30 ans) pour les surfaces d'extension. - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 30 ans . Les dispositifs sont calculés pour compenser l'effet des surfaces d'extension.
Zone UBa (- Croix Saint Alban, rue Jacques Monod - Vallée de Fontenelles (parties situées sur le bassin versant des collecteurs EP des rues du 21 août 1945 et de la rue Gambetta) - Rue Pasteur - Sur la Croix cassée, la roche de Beaulieu (partie située sur les bassins versants des collecteurs EP rejoignant la rue de la République et la rue Gambetta)	<u>Nouvelles constructions</u> : - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 30 ans). - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 30 ans . Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m ² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire. <u>Extensions</u> : - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 30 ans) pour les surfaces d'extension. - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 30 ans . Les dispositifs sont calculés pour compenser l'effet des surfaces d'extension.
Zone UBb (- Croix Saint Abdon)	Les extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m ² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.
Zone UBc (- rue du Coudray - chemin de Souppes à Egreville)	
Zone UBa (- RD 607 au nord du bourg - Beaulieu, Montauban, la Closerie - rue des Industries)	<u>Nouvelles constructions</u> : - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 20 ans). - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 20 ans . Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m ² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire. <u>Extensions</u> : - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 20 ans) pour les surfaces d'extension. - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 20 ans . Les dispositifs sont calculés pour compenser l'effet des surfaces d'extension.
Zone UBb (- rue des Industries)	Les extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m ² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.
Zone UBi (- Entre Crétine et Morion - Le Closeau - Les Varennes)	
Zone UD (- Camping , le Closeau, Collège)	
Zone UX (- rue de l'Industrie - rue du Lavoir - les Judris)	
Zone UXa (- la Sucrene)	
Zone UBc (- La Huterie, le Saule Poulleux (RD607 partie sud du bourg))	<u>Nouvelles constructions</u> : - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 10 ans). - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 10 ans . Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m ² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire. <u>Extensions</u> : - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 10 ans) pour les surfaces d'extension. - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 10 ans . Les dispositifs sont calculés pour compenser l'effet des surfaces d'extension.
Zone UBi (- Lestumière, - Le Patys)	Les extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m ² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.
Zone UD (- Station d'épuration)	
Zone UXb (- route de Montargis)	
Zone UH (- Chamault, - Le Coudray, - Grand Ceriseaux, - Petit Ceriseaux, - Champs sur les Bois, - Béagny, - Les Bois d'Hayes)	<u>Nouvelles constructions</u> : - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 10 ans). - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 10 ans . Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m ² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire. <u>Extensions</u> : - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 10 ans) pour les surfaces d'extension. - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 10 ans . Les dispositifs sont calculés pour compenser l'effet des surfaces d'extension.
	Les extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m ² sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Commune de Souppes sur Loing

Règlement de zones

Zone du PLU	Mesures de gestion des eaux pluviales proposées
Zone 1AU (- Lieu-dit la Roche à Beaulieu - Chemin de la Haie des Sureauux - Les Trous Blancs)	- Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 30 ans). - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 30 ans . Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m2 sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.
Zone 1AU (- Les Cailloux - rue de la Roche à Beaulieu)	- Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 30 ans). - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 20 ans . Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m2 sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.
Zone Ax (- Partie située sur le bassin versant de la zone UXa de la Sucrerie)	- Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 30 ans). - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 30 ans . Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m2 sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.
Zone Ax (- Partie située en dehors du bassin versant de la zone UXa de la Sucrerie)	- Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 10 ans). - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 10 ans . Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m2 sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.
Zone N	<u>Nouvelles constructions :</u> - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 10 ans). - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 10 ans . Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m2 sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire. <u>Extensions :</u> - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 10 ans) pour les surfaces d'extension. - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 10 ans . Les dispositifs sont calculés pour compenser l'effet des surfaces d'extension. Les extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m2 sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.
Zone A	<u>Nouvelles constructions :</u> - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 10 ans). - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 10 ans . Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m2 sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire. <u>Extensions :</u> - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte (dimensionné pour une période de retour de 10 ans) pour les surfaces d'extension. - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha ou en cas d'impossibilité dument constatée à 2 l/s maximum pour des parcelles inférieures à 2 ha. Période du retour du dimensionnement de 10 ans . Les dispositifs sont calculés pour compenser l'effet des surfaces d'extension. Les extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m2 sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.
Zones UV	<u>Nouvelles constructions :</u> - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha. - Période de retour du dimensionnement : 30 ans en cas de situation en amont hydraulique de la zone du centre-ville ou des zones industrielles ou commerciales, 20 ans en cas de situation en amont hydraulique de zones résidentielles, 10 ans en cas de situation en amont hydraulique de zones rurales. Les nouvelles constructions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m2 sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire. <u>Extensions :</u> - Infiltration des eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle, et des eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte pour les surfaces d'extension. - En cas d'impossibilité, mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues ...) avant rejet des eaux, après dépollution si nécessaire, vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée ou les fossés. Débit de fuite limité à 1 l/s/ha. Les dispositifs sont calculés pour compenser l'effet des surfaces d'extension. - Période de retour du dimensionnement : 30 ans en cas de situation en amont hydraulique de la zone du centre-ville ou des zones industrielles ou commerciales, 20 ans en cas de situation en amont hydraulique de zones résidentielles, 10 ans en cas de situation en amont hydraulique de zones rurales. Les extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m2 sont dispensées de la mise en place de la mesure compensatoire.

Annexe 5

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES (ARTICLES 13)

* Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i>)	Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Orme (<i>Ulmus resistens</i> - variété résistante à la graphiose)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Poirier (<i>Pyrus pyraeaster</i> ou <i>P. communis</i>)
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)
Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle (voir les techniciens du Parc)
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* et *platyphyllos* sont à proscrire (car le nectar serait toxique pour les abeilles ou trop fragile).

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre :

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)
Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cognassier (<i>Cydonia vulgaris</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Eglantier ou Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)	Sureau (<i>Sambucus nigra</i>)
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)*

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)*	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)*
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)*	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)*
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>)
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)*
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Épine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)
	Viorne lantane/Viorne obier (<i>Viburnum lantana / opulus</i>)*

Persistants et semi-persistants

Charmille (<i>Carpinus betulus</i> , essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)	Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)*, espèce de mi-ombre	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i> , semi-persistant)*
	Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (<i>Abelia x grandiflora</i>)	Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)
Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>)	Lilas de Californie, Céanothe (<i>Ceanothus</i>)
Callicarpa (<i>Callicarpa bodinieri</i>)	Oranger du Mexique (<i>Choisya ternata</i>)
Cistes (<i>Cistus</i>)	Osmanthe (<i>Osmanthus heterophyllus</i>)
Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)*	Potentille (<i>Potentilla fruticosa</i>)
Deutzia (<i>Deutzia</i>)	Seringat (<i>Philadelphus</i>)
Escallonia (<i>Escallonia</i>)	Spirée (<i>Spiraea arguta</i> , <i>thunbergii</i> , <i>x vanhouttei</i>)
Groseillier à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)	Symphorine (<i>Symphoricarpos albus</i>)
Laurier-tin (<i>Viburnum tinus</i>)*	

Commune de Souppes sur Loing

Règlement de zones

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*, *L. henryi* - variété semi-persistante-, *L. japonica* 'halliana' - variété persistante) ✕
Clématite (*Clematis*) ✕
Glycine (*Wisteria sinensis*) ✕

Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
Houblon (*Humulus lupulus*)
Lierre commun (*Hedera helix*) ✕
Rosiers grimpants
Vignes (*Vitis vinifera*) ✕

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule cendré (*Salix cinerea*)
Saule à oreillettes *Salix aurita*

Saule à trois étamines *Salix triandra*
Saule fragile *Salix fragilis*
Saule pourpre *Salix purpurea* humides
Saule roux *Salix acuminata*
Sureau noir *Sambucus nigra*
Tremble (*Populus tremula*)

Liste de plantes de zones humides

Acore (*Acorus gramineus*, *Acorus calamus*)
Baldingère (*Phalaris arundinacea*)
Carex à épis pendants *Carex pendula*
Carex cuivré *Carex cuprina*
Carex des marais *Carex acutiformis*
Carex des rives *Carex riparia*
Carex espacé *Carex remota*
Carex faux souchet *Carex pseudocyperus*
Carex hérissé *Carex hirta*
Carex paniculé *Carex paniculata*
Carex raide *Carex elata*
Grand plantain d'eau *Alisma plantago-aquatica*
Iris (*Iris pseudacorus*)
Jonc à fruits luisants *Juncus articulatus*
Jonc à tépales aigus *Juncus acutiflorus*
Jonc aggloméré *Juncus conglomeratus*
Jonc des crapauds *Juncus bufonius*
Jonc épars *Juncus effusus*

Jonc glauque *Juncus inflexus*
Lycopée d'Europe (*Lycopus europaeus*)
Massette à feuilles étroites *Typha angustifolia*
Massette à feuilles larges *Typha latifolia*
Menthe à feuilles rondes *Mentha suaveolens*
Menthe aquatique *Mentha aquatica*
Menthe des champs *Mentha arvensis*
Myosotis des marais *Myosotis palustris*
Populage des marais (*Caltha palustris*)
Renouée amphibie *Polygonum amphibium*
Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)
Roseau commun (*Phragmites communis*)
Rubanier rameux *Sparganium erectum*
Sagittaire
Salicaire (*Lythrum salicaria*)
Scirpe des marais *Eleocharis palustris*
Véronique mouton d'eau *Veronica anagallis-aquatica*

Exemples de composition végétale

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et a tendance séchant, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)
Châtaignier (*Castanea sativa*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou *B. pendula*)
Merisier de sol acide (*Prunus avium*)

Aubépine (*Crataegus monogyna*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Bourdaie (*Frangula alnus*)
Genet (*Cytisus scoparius*)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Néflier (*Mespilus germanica*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

Charmille (*Carpinus betulus*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
Cornouiller male (*Cornus mas*)
Nerprun alaternus (*Rhamnus alaternus*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Lilas (*Syringa vulgaris*)
Merisier de sol calcaire (*Prunus avium*)

Commune de Souppes sur Loing

Règlement de zones

Plantes déconseillées car banalisantes

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou

Berberis

Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)

Eléagnus à feuillage panaché

Eucalyptus (*Eucalyptus*)

Faux Cyprès (*Chamaecyparis*)

Houx / Ilex (sauf *Ilex aquifolium*)

Laurier palme ou cerise (*Prunus laurocerasus*)

Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)

Thuya (*Thuja*)

Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)

Arborée ou arbustive

Ailante ou Faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)*

Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*) *

Aucuba (*aucuba japonica*)

Bambous (*Phyllostachis*)

Cerisier tardif (*Prunus serotina*) *

Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)

Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)

Erable negundo (*Acer negundo*) *

Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*)

Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)

Genêt strié (*Cytisus striatus*)

Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)

Mahonia (*mahonia aquifolium*)

Mimosa (*Acacia dealbata*, *A. longifolia*, *A. saligna* et *A. retinodes*)

Mûrier blanc (*Morus alba*)

Pittosporum du Japon (*Pittosporum tobira*)

Pyracantha coccinea (*Pyracantha coccinea*)

Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)

Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) *

Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)

Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)

Luze arborescente (*Medicago arborea*)

Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)*

Papyrus (*Cyperus eragrostis* et *C. difformis*)

Petite lentille d'eau (*Lemna minutii* et *L. turionifera*)

Vivace, herbacée

Asters américains (*Aster lanceolatus*, *A. novi-belgii*, *A. squamatus*, *A. x salignus*)

Balsamines / Impatiens (*Impatiens glandulifera*, *I. parviflora*, *I. balfouri*, *I. capensis*)

Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)

Bident (*Bidens frondosa* et *B. connata*)

Consoude hérissée ou rude (*Symphytum asperum*)

Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia*)

Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*)

Onagre (*Oenothera biennis*, *O. longiflora*, *O. striata*)

Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)

Orpin bâtard (*Sedum spirium*)

Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)

Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* ou *Polygonum cuspidatum*)

Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)

Renouée hybride (*Reynoutria x bohemica*)

Sélaginelle de Krauss (*Selaginella kraussiana*)

Senecio (*Senecio angulatus*, *S. deltoideus*)

Seneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)

Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)

Solidage glabre (*Solidago gigantea*)

Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium*)

Véronique de Perse (*Veronica persica*)

Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)

Xanthium strumarium (*Xanthium strumarium*)

Aquatique

Azolla fausse-fougère (*Azolla filliculoides*)

Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)

Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)

Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)

Jacinthe d'eau (*Eichornia crassipes*)

Jonc grêle (*Juncus tenuis*)

Jussie (*Ludwigia grandiflora* et *L. peploides*) *

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien,

Les plantes déconseillées signalées par ce symbole « * » sont des espèces invasives.

Annexe 6

CHARTRE DES ANTENNES RELAIS

Extrait de la Charte appliquée par l'AMF

Engagements des opérateurs

2-1 ~ Implantations existantes

Pour favoriser l'information des collectivités, dans le cadre de concertation et de transparence défini par la présente charte, chaque opérateur fournira annuellement au Préfet, au Président du Conseil Général, au Président de l'Union des Maires et à l'ICD, une carte représentant, à une échelle permettant une localisation précise, les implantations de stations de base en service. Cette carte mentionnera également les projets d'implantations complémentaires en déploiement connus à la date de remise du document, ainsi que les installations obsolètes et/ou hors d'usage.

Par ailleurs, la localisation des stations de base existantes pourra être consultée sur le site Internet de l'ANFr : www.cartoradio.fr

2-2 ~ Implantations nouvelles

Pour toute nouvelle implantation d'une station de base, les opérateurs s'engagent à respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'exposition du public aux champs électromagnétiques (décret du 3 mai 2002), ainsi que le Code de l'Urbanisme, les règles fixées par les communes dans leur POS ou leur PLU, les dispositions réglementaires spécifiques relatives à la protection du patrimoine et de l'environnement (monuments Historiques, Sites, réserves naturelles...) ainsi que les chartes régionale et nationale.

Chaque fois que nécessaire, ils déposeront un dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux ou tout autre dossier d'autorisation imposé par ces textes auprès des services compétents de la commune et du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Les communes seront informées par l'opérateur concerné des projets de nouvelles implantations ne nécessitant pas d'autorisation au sens du Code de l'Urbanisme, dans un délai de deux mois avant le début des travaux, ce qui leur permettra, si elles le jugent opportun, d'engager la concertation et/ou l'information du public. Un dossier d'information sur le projet sera déposé en mairie, conformément aux dispositions du Guide des Bonnes Pratiques AMF-AFOM.

En ce qui concerne toute nouvelle implantation d'une antenne-relais, le maire de la commune concernée pourra demander aux opérateurs une estimation du niveau du champ électromagnétique.

L'avis de l'ANFr pourra être sollicité pour toute précision technique relevant de ses compétences.

2-3 ~ Implantations proches d'établissements scolaires, de crèches et d'établissements de soins

Le décret du 3 mai 2002 (article 5 paragraphe 2) prévoit que : « les opérateurs fournissent, à leur demande, aux administrations ou autorités affectataires des fréquences, un dossier précisant les actions engagées pour s'assurer qu'au sein des établissements scolaires, crèches ou établissements de soins, qui sont situés dans un rayon de cent mètres de l'équipement ou de l'installation, l'exposition du public au champ électromagnétique émis par l'équipement ou l'installation est aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu ».

Pour les projets d'implantation situés à moins de 100 mètres de ces établissements, les opérateurs s'engagent à fournir à la DDASS, à sa demande et sur saisine d'un signataire de la charte, d'un membre de la commission ou d'un maire, tout ou partie des documents suivants :

- Copie du projet de fiche déclarative « Santé » adressée à l'Agence Nationale des Fréquences / Commission sites et servitudes (COMSIS),
- Plan de situation de l'installation avec localisation de l'établissement dit « sensible »,
- Croquis de l'implantation projetée avec position en plan et en élévation des antennes, indication des azimuts,
- Estimation du niveau de champ induit par l'installation projetée au sein des établissements scolaires, des crèches et des établissements de soins,
- Lorsqu'ils existent, résultats de mesures de champs antérieures réalisées dans l'emprise de l'établissement dit « sensible » pour appréciation de l'apport relatif de la nouvelle implantation.

Les résultats des dossiers, éventuellement étudiés avec la DDASS, seront présentés lors des réunions de l'instance départementale de concertation.

Dans un esprit d'attention et de conciliation, le choix des opérateurs devra, dans la mesure du possible, se porter sur un site dont le degré de sensibilité est moindre vis-à-vis des établissements susmentionnés.

De manière générale, les opérateurs devront respecter totalement et constamment les valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques définies dans le décret du 3 mai 2002 et reprenant les valeurs de la recommandation du Conseil de l'Union Européenne du 12 juillet 1999 et ce, dans le respect des délais fixés par ledit décret.

2-4 ~ Intégration paysagère des implantations

L'implantation des équipements doit être réalisée de telle sorte que leur insertion dans le paysage et le milieu naturel soit assurée dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et publiques. Il conviendra d'apprécier au

micux l'impact de l'implantation d'un nouvel élément au regard de son environnement : espace naturel, rural, suburbain, urbain ou industriel. Cette analyse doit permettre de définir une zone possible d'installation en fonction des contraintes et d'orienter le projet vers l'utilisation d'un support existant ou la création d'un nouvel élément.

Le choix, si les contraintes liées à la performance radio du site le permettent, se portera sur le site le plus favorable. L'utilisation de structures existantes (cheminée d'usine, pylône...) doit être dans la mesure du possible privilégiée.

Le regroupement de plusieurs opérateurs sur un même support doit être recherché, si cela est techniquement possible, dans la mesure où il en existerait déjà un dans un environnement proche, ou bien s'il existait plusieurs projets dans le même secteur et à condition que cette co-localisation ou mutualisation soit favorable à une meilleure insertion.

L'installation doit respecter la qualité architecturale de la structure ou du bâtiment choisi, et faire l'objet d'un traitement esthétique en harmonie avec cette structure ou ce bâtiment. Dans le cadre des réunions de l'ICD, il pourra être demandé aux opérateurs d'étudier les possibilités d'améliorations d'implantations jugées particulièrement inesthétiques.

Les installations hors d'usage (qui n'ont plus et n'auront plus de fonction) seront démontées par les opérateurs dans les meilleurs délais. Le site devra en tout état de cause être remis dans son état d'origine, sous la responsabilité de l'opérateur, dans un délai d'un an, avec toutefois le maintien des améliorations qui auront pu être apportées.

Article 3 :

Engagements des Communes signataires de la Charte

Les communes dialogueront avec les opérateurs et pourront s'impliquer dans le choix des sites, pour favoriser une meilleure insertion des équipements dans le paysage et faciliter l'instruction des dossiers d'autorisation. Elles traiteront les dossiers d'autorisation administrative dans les conditions et les délais réglementaires.

Les communes organiseront à leur guise l'information de leurs habitants. Elles participeront dans la mesure du possible, à la résolution des conflits de voisinage dus à des inquiétudes liées à la santé ou à l'environnement, en concertation avec les signataires, ainsi qu'à l'information des habitants lorsqu'un intérêt public est en cause. Dans le cas d'un conflit persistant, les communes ou les opérateurs concernés pourront faire appel à l'ICD, en motivant cette démarche et en fournissant les éléments relatifs à la concertation qui a déjà eu lieu au niveau communal et les causes de son échec.

Elles fourniront à la Préfecture ainsi qu'aux opérateurs la liste actualisée des établissements scolaires, crèches et établissements de soins, dès qu'une création ou fermeture de l'un de ces établissements nécessitera sa mise à jour.



19 Avenue du Maréchal Leclerc
77460 SOUPPES-SUR-LOING
Tel : 01 64 78 57 77

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

5b

ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT

PRECONISATIONS ET RECOMMANDATIONS URBAINES
ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES



Dossier approuvé en Conseil Municipal du 27 juin 2017



SIAM - Urbanisme
6 bd du général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr



Sommaire

- 1. PRINCIPES GENERAUX**
- 2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**
- 3. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**
- 4. COMPOSITION DES FACADES**
- 5. TOITURES**
- 6. EXTENSIONS**
- 7. CONSTRUCTIONS ANNEXES**
- 8. MATERIAUX**
- 9. CLOTURES**



1. PRINCIPES GENERAUX

Conformément au code de l'urbanisme, il est rappelé que :

« L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- *au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,*
- *aux sites,*
- *aux paysages naturels ou urbains,*
- *à la conservation des perspectives monumentales. »*

Ainsi, les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti qui les environnent. Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site naturel et ses composantes topographiques ou hydrologiques, et les ambiances créées par le bâti ou les éléments naturels qui l'entourent.

Le présent document est destiné à proposer des dispositions allant dans ce sens de manière à assurer la meilleure intégration possible des projets dans le site de Souppes sur Loing selon leur localisation. Les dispositions énoncées dans les pages suivantes sont destinées à guider les pétitionnaires et assurer la réussite et l'acceptation de leur projet en respectant quelques principes fondamentaux sur l'architecture, les formes urbaines, les matériaux et les clôtures.

Pour permettre l'adaptation de ces prescriptions à chaque cas ou projet, les demandes de travaux ou de construction seront accompagnées de tous documents utiles pour apprécier l'aspect du projet au regard de la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères **des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.** Il s'agit notamment en particulier de :

- des bâtiments existants limitrophes
- la végétation ou les murs et clôtures existants
- la topographie du site
- les éléments divers existants (mares, puits, rus ou fossés, etc.)



2. IMPLANTATION

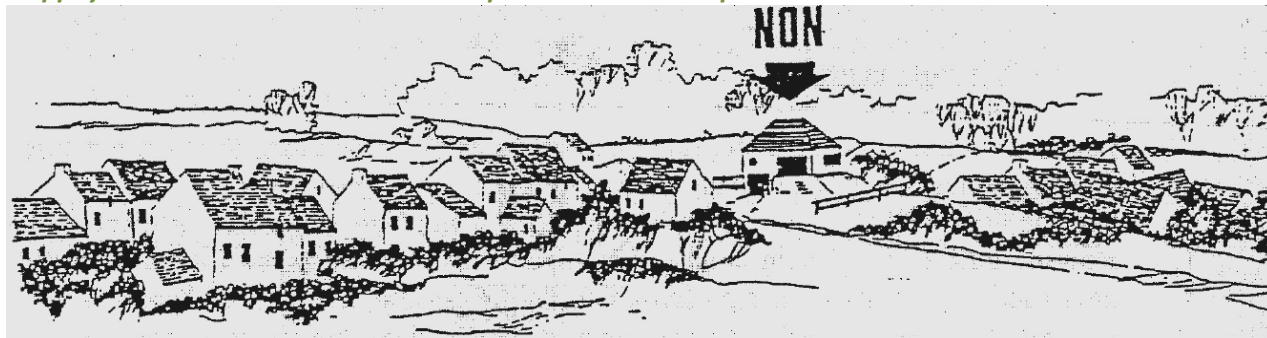
Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent donner l'impression d'une cohérence et d'une réflexion sur l'environnement limitrophe : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style et de proportions.

Ainsi, il est déconseillé sur des lots voisins pareillement inclinés par rapport à la voie qui les dessert, des implantations aux lignes de faîtages ou directions principales de volumes non cohérentes (parallèles et perpendiculaires ou inclinées par rapport à la voie de desserte, etc.)

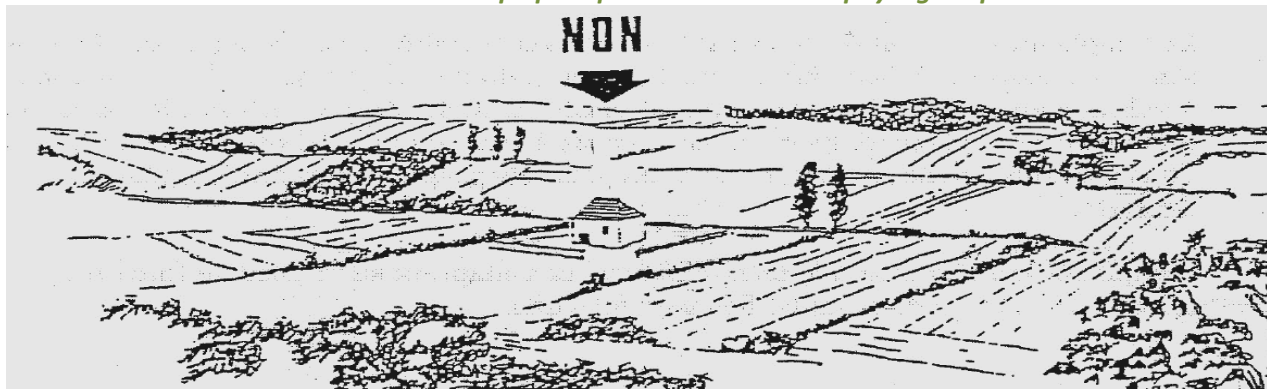
L'implantation du bâti devra respecter le terrain naturel au maximum et s'adaptera aux lignes de forces du paysage. Les terrassements abusifs ou injustifiés seront interdits.

INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

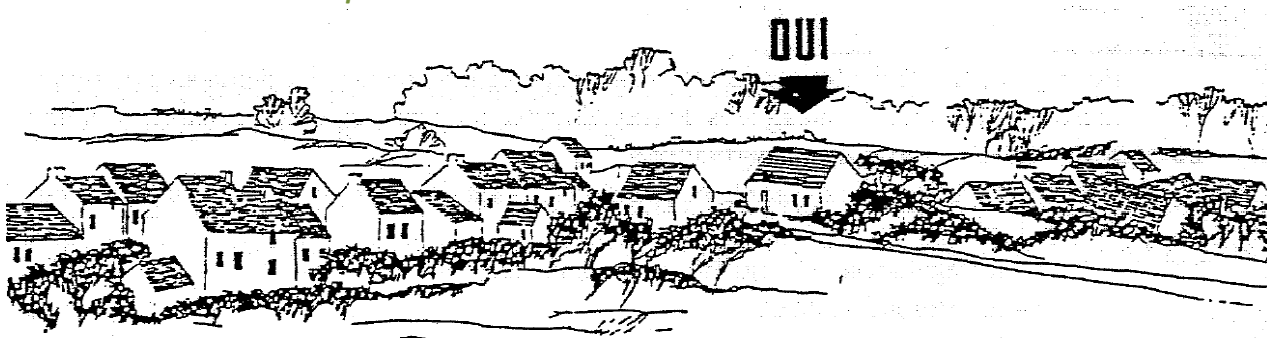
S'appuyer sur l'ensemble existant et ne pas heurter le site qui l'accueille



Atténuer la visibilité d'une construction qui peut porter atteinte à un paysage exposé et découvert



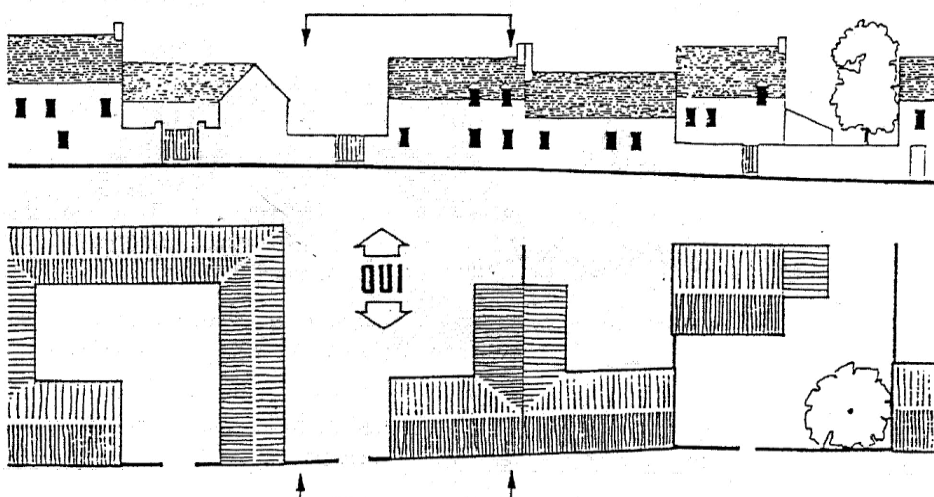
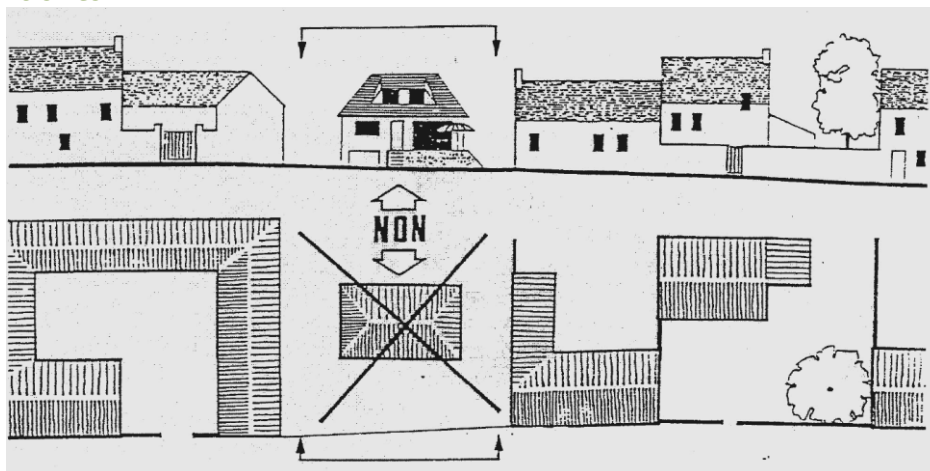
S'harmoniser avec le cadre qui l'entoure





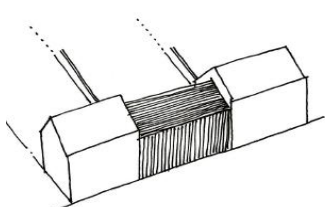
INTEGRATION DANS UN CONTEXTE BATI

Chercher à accorder les proportions, formes de toitures, et aspects de façades avec les propriétés voisines



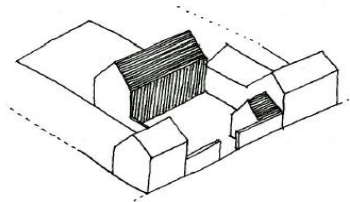
Eviter de rompre une continuité du bâti ou un ordonnancement homogène

à l'alignement sur rue

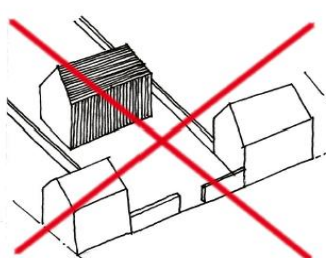
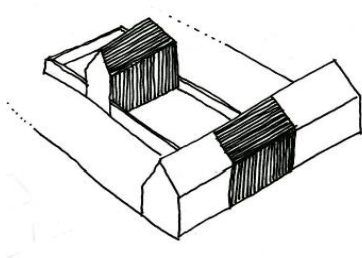


entre cour et jardin

en retrait avec annexe
à l'alignement



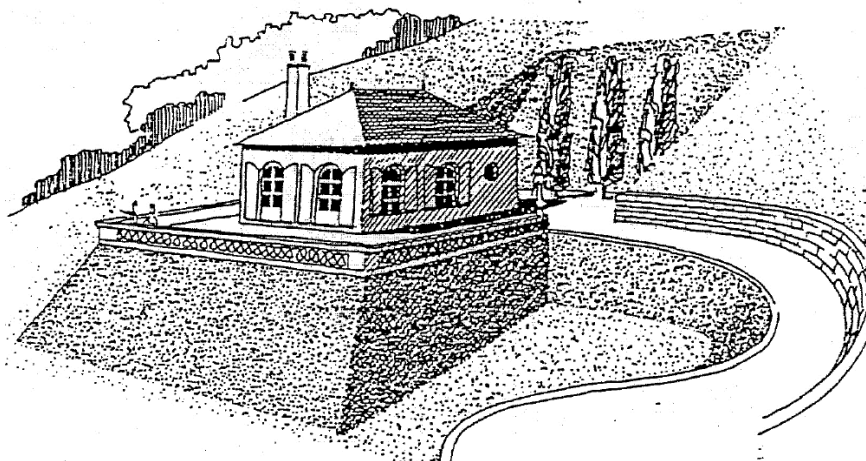
au centre du terrain





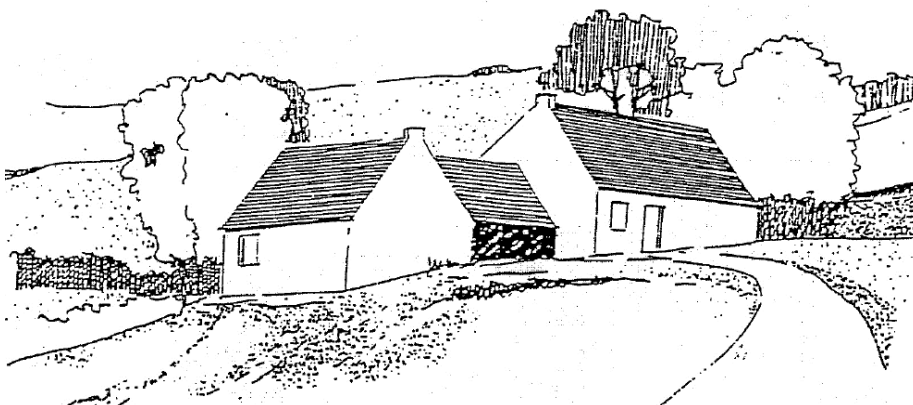
INTEGRATION DANS DES TERRAINS EN PENTE

Eviter les terrassements excessifs

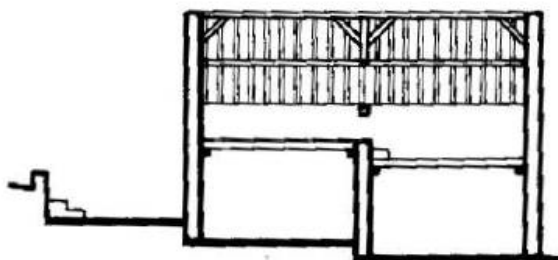


Adapter la construction au terrain et non le terrain à la construction

La construction doit suivre les mouvements de terrain et non l'inverse. En terrain incliné, la construction s'adapte à la déclivité naturelle du terrain en évitant autant que possible l'usage de remblai et déblai.



Il s'agit par exemple d'éviter les garages en sous-sol alors que le terrain est quasiment plat car il conduit généralement à la suélévation de la construction et à produire un effet « taupinière ». Un sous-sol sans accès extérieur et un garage de plain-pied avec le RDC accolé ou non à la construction sera préconisé.



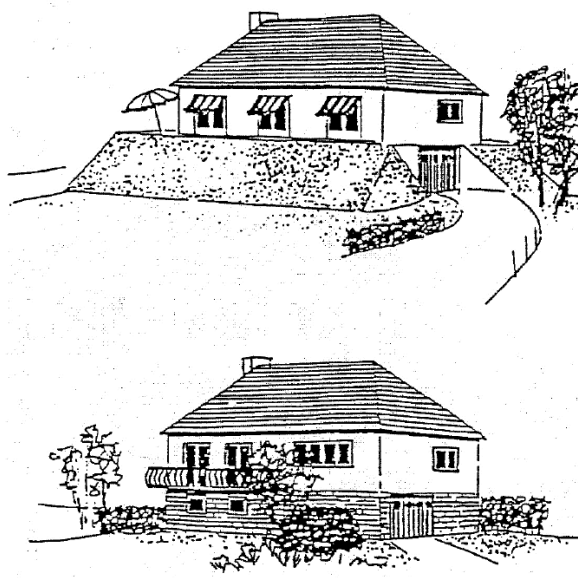


3. VOLUMETRIE

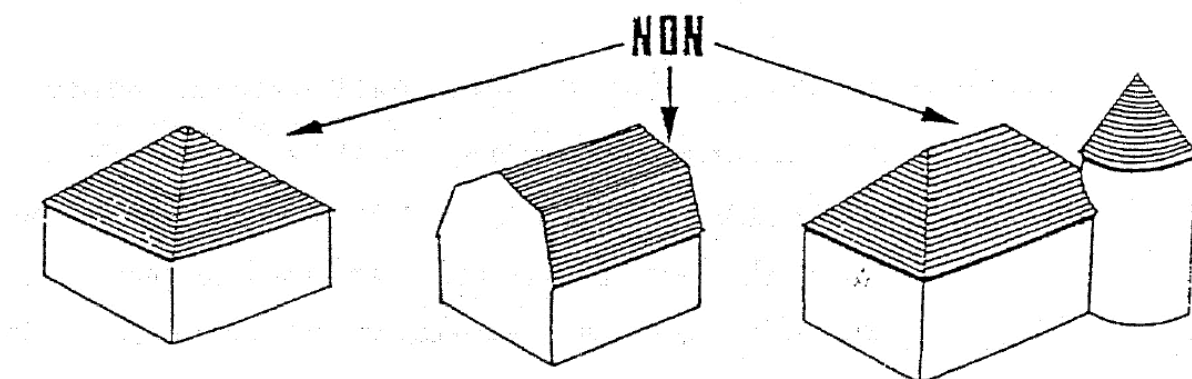
Les volumes des constructions seront simples et adaptés à la parcelle suivant des proportions recommandées :

- Les caractéristiques du bâti traditionnel en Seine et marne privilégient des formes plutôt rectangulaires avec un faîtage dans le sens de la longueur, avec des pignons peu larges (8 à 9 m) et symétriques.
- Les sens des faîtages devront reprendre celui des constructions avoisinantes ou privilégier de formes bâties répondant aux orientations favorables au bioclimatisme.
- Les toitures à la Mansart sont présents et peuvent être développés dans le centre-bourg. En revanche, ils ne sont pas préconisés dans les extensions urbaines et quartiers plus périphériques.

Eviter des surélévations sur terre-plein ou sur sous-sols



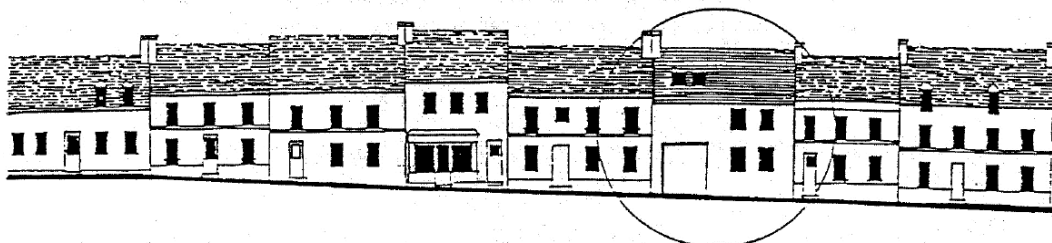
Pour les constructions nouvelles, dans les zones périphériques, éviter des formes compliquées, des volumes tronqués et mal équilibrés, les fausses pagodes, etc.





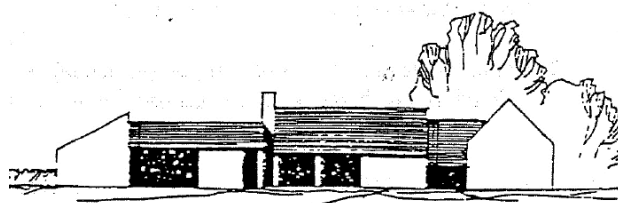
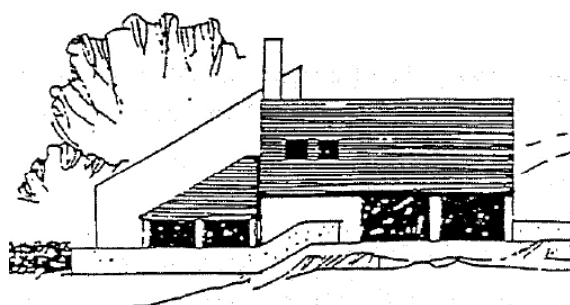
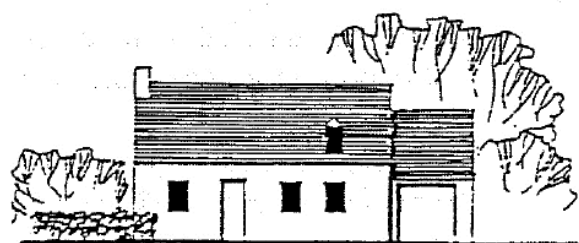
Dans le contexte urbain du centre ancien :

Rechercher une unité d'aspect pour préserver l'harmonie d'ensemble.



Dans le contexte urbain de zones résidentielles :

Respecter une harmonie de type traditionnelle du style ile de France.



Cependant, les possibilités techniques d'aujourd'hui permettent des solutions urbaines et architecturales nouvelles.

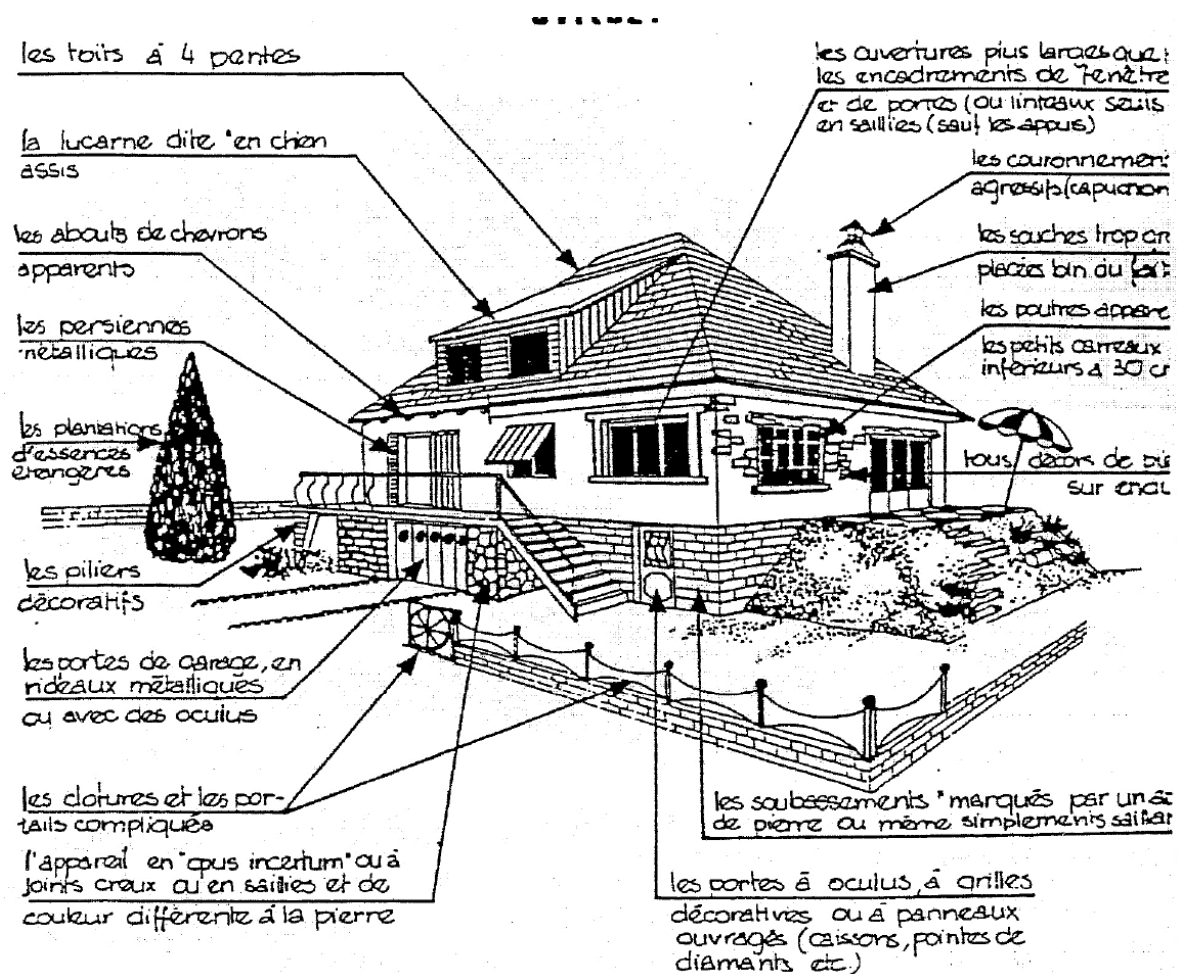
Toutefois, leur bonne réalisation dépend du concepteur. Une architecture contemporaine doit répondre aux critères d'intégration au site et respecter les règles concernant les jeux de volumes, le choix de matériaux, de teintes et couleurs.



4. COMPOSITION DES FACADES

Dans les contextes urbains résidentiels périphériques et hameaux (zones UB et UH), il convient d'éviter :

- Les façades surchargées : subdivisions nombreuses, décors inutiles
- Les ossatures apparentes en béton, métal, PVC
- Les mélanges de matériaux ou l'utilisation de matériaux non courants dans la construction traditionnelle locale,
- La juxtaposition de nombreux types d'ouvertures





Dans les secteurs anciens du centre bourg et périmètres de co-visibilité de monuments historiques :

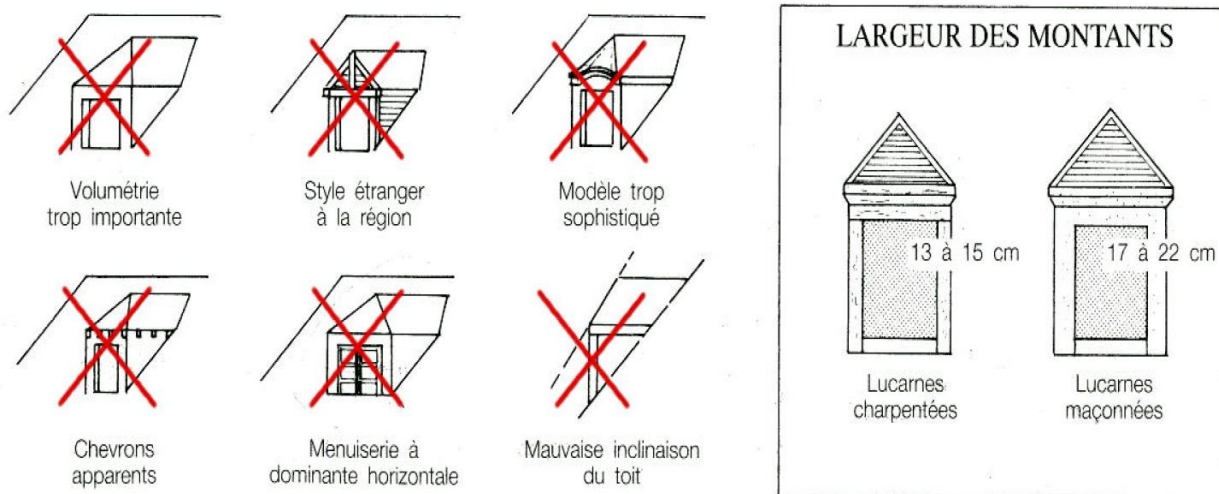
Les percements :

les façades comporteront des ouvertures à dominante verticale, plus hautes que larges, dans un rapport hauteur/largeur d'environ 1,5.

Les ouvertures en toiture

Elles seront traitées sous forme de lucarnes, en façade sur rue, de préférence à capucine et de bonnes proportions, la largeur des piédroits ne pouvant dépasser 20cm de largeur.

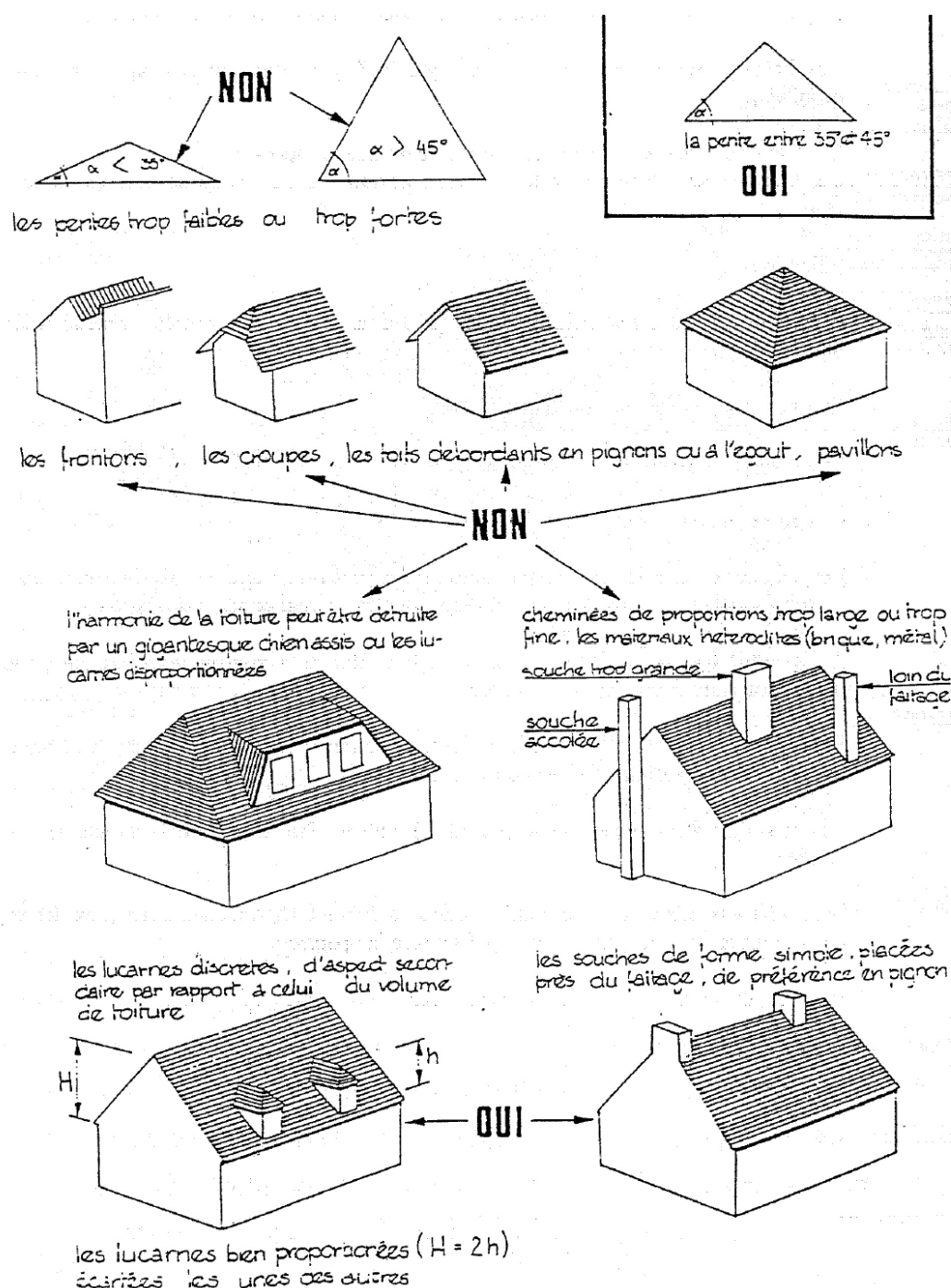
Les châssis de toit devront être en nombre limité, 1 pour 5 m linéaire de toiture environ, et n'excéderont pas 80*100cm. Ils seront encastrés et implantés en partie basse du toit. Ils devront être composés avec les ouvertures de la façade et être axés soit les baies situées en –dessous soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.





5. TOITURES

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.
Les pentes préconisées sont comprises entre 35 et 45°.
Toutefois, pour des volumes annexes, elles pourront être plus faibles.



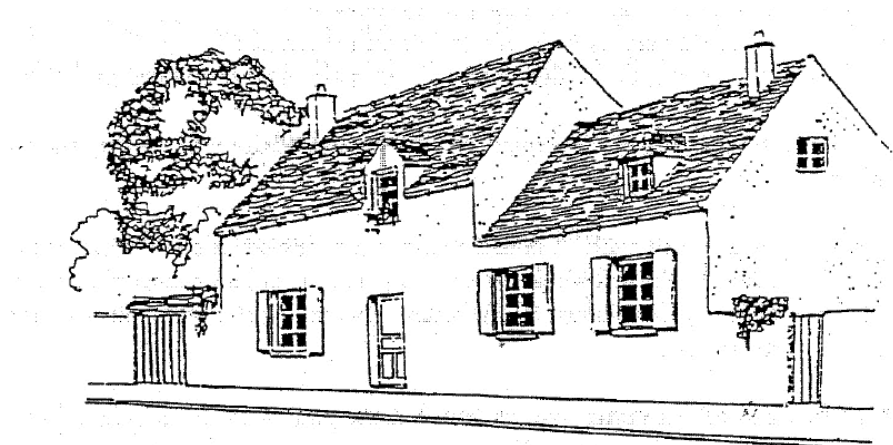


Sur le bâti de style traditionnel

Evitez les lucarnes trop nombreuses et disproportionnées à la toiture, les surfaces percées trop grandes par rapport aux surfaces pleines



Rechercher le moins de lucarnes possibles et des surfaces pleines dominant très largement sur les surfaces de percement, les pignons pleins



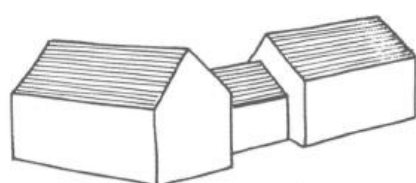
Dans le cas d'architecture contemporaine ou bioclimatique, ces principes ne s'appliquent pas mais doivent l'objet d'un projet harmonieux et cohérent.



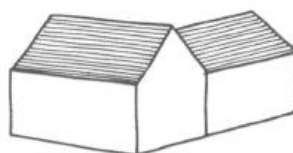
6. EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Exemples d'intégration des extensions, annexes ou appentis

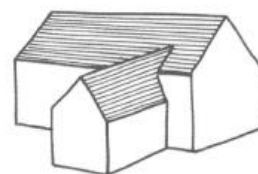
Les annexes sont de l'architecture au même titre que la construction principale. A ce titre, leurs volumes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels. Les matériaux utilisés doivent en harmonie ou de même nature que ceux de la construction pour garder une unité d'aspect.



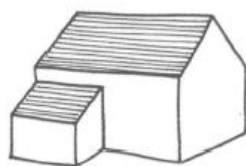
Corps de bâtiments en équerre



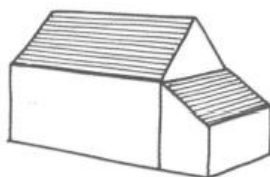
Bâtiment en équerre



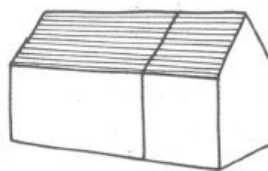
Annexe en retour d'équerre



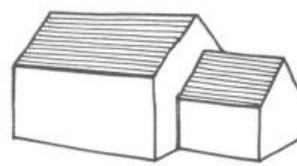
Annexe en appentis



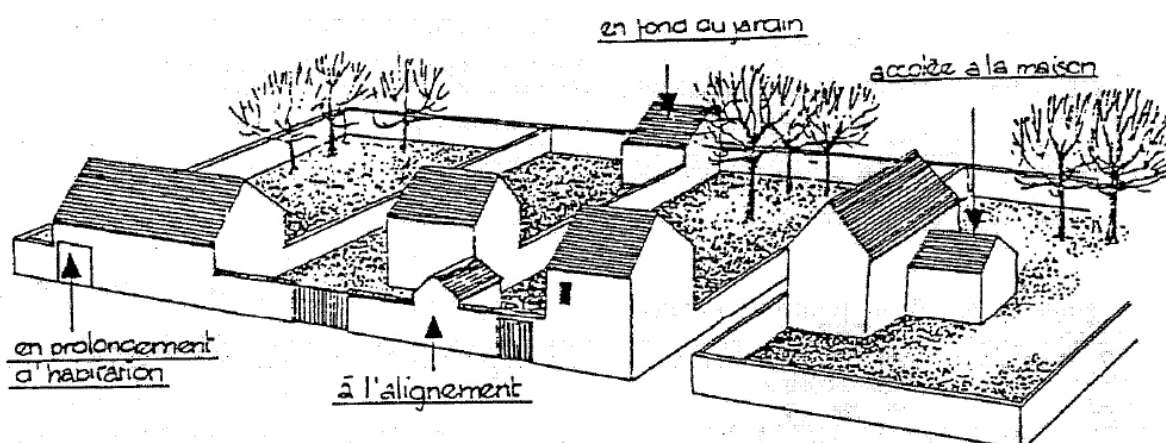
Annexe en appentis



Extension en prolongement



Annexe latérale

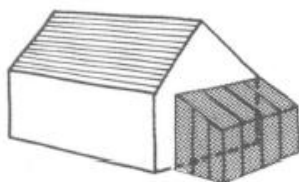




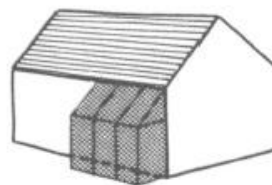
Le cas spécifique des vérandas



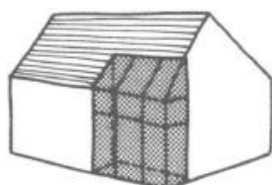
Porte charretière vitrée



Véranda
avec toiture en appentis



Véranda
avec toit prolongeant la toiture



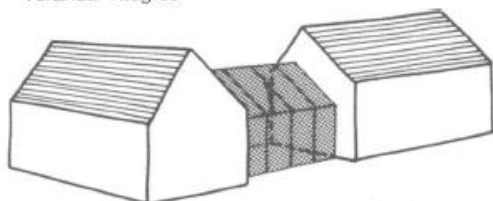
Véranda intégrée



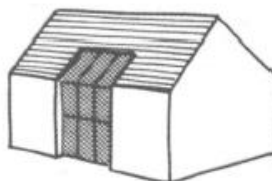
Charreterie vitrée



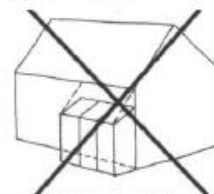
Pignon charpenté vitré



Véranda
liant 2 corps de bâtiments



Verrière intégrée



Pente de toit trop faible,
ne respectant pas celle de la maison



7. MATERIAUX

DANS LES ESPACES A FORTE SENSIBILITE PAYSAGERE OU BATIE et périmètres de co-visibilité d'un monument historique

Les **couvertures** seront réalisées dans la plupart des cas en petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de densité 65 à 80 tuiles au m².

Les **mises en œuvre** locales seront respectées pour les rives et les arêtières qui seront maçonnées ainsi que le faîtage qui sera à crêtes et embarrures.

La **teinte** des tuiles sera choisie dans les tons bruns vieillis et nuancés, en excluant les tons trop clairs et trop uniformes.

Les **enduits** seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable pour le bâti ancien, et seront de la couleur de la pierre locale de ton ocre et de finition talochée, grattée ou lissée (à préférer en milieu urbain), en excluant les aspects grésés ou à reliefs artificiels et les tons vifs trop agressifs.

Les **encadrements** des ouvertures seront traités en enduit lissé et saillant de 15 cm de large environ.

Les **menuiseries extérieures** (fenêtres, volets et portes) seront en bois ou métal de ton pastel ou foncé. Les vantaux seront recoupés par des petits bois rapportés sur le vitrage et non intégrés à celui-ci afin de produire des carreaux carrés ou verticaux et non horizontaux.

Les **occultations** seront prévues par des volets battants pleins ou semi-persiennés en bois ou par des volets roulants sans coffre apparent extérieur.

Les **couleurs** seront à choisir dans des gammes de gris colorés vert, bleu,...Le blanc pur trop agressif dans l'espace et le bois laissé ton naturel, verni ou lasuré, de tradition non locale, n'étant pas autorisés.

Les portes d'entrée seront traitées dans des teintes plus foncées que les fenêtres dans la même gamme de ton.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9002/9003), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

8. CLOTURES

Véritables éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, elles méritent un traitement de qualité dans différentes situations :

- Les espaces à forte sensibilité paysagère ou bâtie ou à proximité de monuments historiques
- Les terrains en pente
- Les espaces de transition entre les espaces bâtis ou à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels

Pour chacune de ces situations, des préconisations et recommandations sont exposées.

CLOTURES DANS LES ESPACES A FORTE SENSIBILITE PAYSAGERE OU BATIE

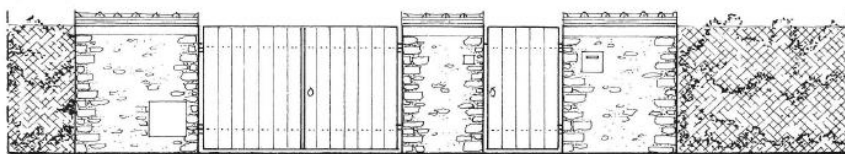
Sur rue, elles seront constituées d'un matériau de qualité, dans la continuité des clôtures traditionnelles existantes dans la rue, ou suivant les règles du lotissement prédéfinies.

Les clôtures traditionnelles en Seine-et-Marne sont souvent constituées d'un mur en pierres jointoyées ou enduit couronné d'un chaperon de tuiles plates ou d'une mur bahut (1/3 de la hauteur totale soit dans la majorité des cas une soixantaine de cm) en moellons ou en maçonnerie enduite, complété sur les deux tiers suivant d'une grille au dessin sobre en métal ou d'un planchetage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.

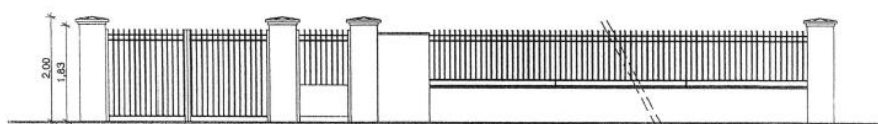
En mitoyenneté, elles seront plutôt constituées de grillages doublés de haies vives d'essences locales (charmille, lilas, houx, noisetiers, lauriers, troènes, buis..) en excluant les résineux du type thuyas ou cyprès.

Le portail suit l'alignement de la clôture sans retrait disgracieux créant un effet d'entonnoir.

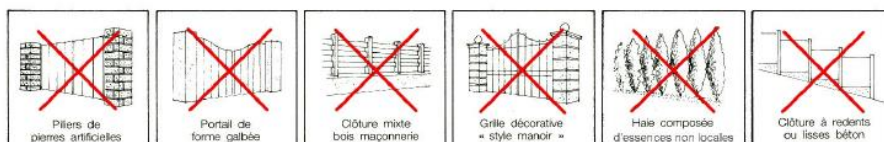
Mur et haie vive



Mur bahut et grille



A EVITER





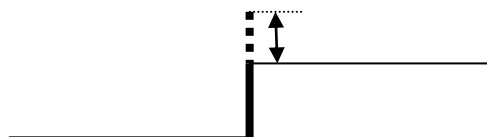
LES TERRAINS EN PENTE

- Le long des voies, elle peut être réalisée selon les deux schémas possibles suivants :



Elle est mesurée perpendiculairement à la pente ou à l'aplomb vertical en tout point de la clôture.

- En limite séparative dans le cas de forts dénivelés entre deux terrains voisins, séparés par un mur de soutènement :



CLOTURES DANS LES ESPACES DE TRANSITION ENTRE ESPACES URBAINS ET ESPACES AGRICOLES OU NATURELS

Les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

Des murets en maçonnerie ou d'aspect pierres apparentes sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse excéder 2m, sur les limites de voies publiques ou d'emprises publiques des parcelles déjà bâties à la date d'approbation du PLU.



19 Avenue du Maréchal Leclerc
77460 SOUPPES-SUR-LOING
Tel : 01 64 78 57 77

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

5c

ELEMENTS DE PATRIMOINE

IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.19 DU CU



Dossier approuvé en Conseil Municipal du 27 juin 2017



SIAM - Urbanisme
6 bd du général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr



Préambule

L'article L 151.19 du Code de l'urbanisme prévoit que les règlements de PLU peuvent :

« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

La commune de Souppes sur Loing compte sur son territoire des éléments de patrimoine bâti et paysager caractéristiques participant à l'identité de la commune.

Privés ou publics, ces éléments présentent un intérêt indéniable justifiant la proposition de leur recensement.

Ainsi, ce patrimoine est identifié sur les documents graphiques et fait l'objet des fiches descriptives suivantes, destinées à :

✓ **FAIRE CONNAITRE** le patrimoine bâti, urbain ou paysager

✓ **IDENTIFIER** les éléments caractéristiques et leur intérêt

Il s'agit d'inciter à la consultation d'un architecte conseil ou du service Urbanisme de la commune pour tout projet tendant à modifier leur aspect. Le but est de prévoir un projet en respect du patrimoine, le valorisant sans pour autant le figer. Les caractéristiques de ces éléments justifiant leur recensement, devront être respectées. Ces caractéristiques peuvent fortement varier : par exemple, cela peut tenir du respect d'une perspective urbaine ou paysagère, du maintien d'une cohérence de volume et de style architectural, de l'utilisation de matériaux s'harmonisant avec l'existant ou de la préservation de détails tels que modénatures ou ornements architecturaux remarquables.

Les objectifs du recensement et les possibilités d'évolution indiquent, en fonction des caractéristiques et intérêts de l'élément identifié, les possibilités d'évolution du bâti ou des éléments protégés et la portée des travaux autorisés selon 2 degrés :

- **Conservation** : les éléments bâtis (constructions et/ou clôtures) ou paysagers (perspectives, plantations et alignements d'arbres) devront être conservés ou restaurés. Toutefois, des travaux sur ces éléments pourront être acceptés sous réserve de respecter les éléments identifiés dans les fiches (caractéristiques et intérêt).
- **Préservation générale** : les éléments devront être préservés en termes de gabarits, d'implantation et d'aspect général des constructions en respectant les éléments identifiés dans les fiches (caractéristiques et intérêt). Leur disparition ou leur démolition est interdite (sauf autorisation expresse), mais des travaux divers (agrandissement, modification des façades, déplacement, etc.) sont autorisés sous réserve de s'insérer harmonieusement avec les éléments bâtis existants.

Les effets de ce recensement sont transcrits dans le règlement des zones concernées, et notamment aux articles :

- **1 (interdictions)** : la démolition ou la destruction des éléments recensés est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité ;
- **2 (autorisations sous conditions)** : les aménagements sur et à proximité des éléments recensés devront permettre la préservation des éléments recensés et leur mise en valeur
- **11 (aspect extérieur des constructions) ou 13 (espaces libres et plantations)** : les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.



Sommaire

1. Mairie
2. Ecole primaire du Centre
3. 29 avenue du Général Leclerc
4. Cantine Carnot
5. 1 rue Paul Rollin
6. 15 rue Paul Rollin
7. 22 rue Léon Frot
8. N°2 rue Pasteur et n°15 rue de la République
9. Presbytère
10. Villa des Sources
11. Ferme des Ecuries du Gâtinais
12. Ferme du nord de Bésigny
13. Pigeonnier de la ferme du Boulay
14. Porte de la construction du n°3 rue Victor Hugo
15. Façades de la rue Voltaire
16. N°12 rue de Montargis
17. Alignement végétal de l'av. du Maréchal Leclerc
18. Mausolées



Objectifs de recensement

Conservation ☒

Préservation générale ☐

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☒

Intérêt Architectural ☒

intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation

19 Avenue du Maréchal Leclerc

Parcelle cadastrale :

AT 533

Zone PLU

UA

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation

Edifice public - mairie

Caractéristiques et histoire :

Construction datant du XIX siècle.

Ancienne maison particulière d'une riche famille de carriers, les Combe. Ce sont eux qui obtiennent notamment le marché des pierres du Sacré-Cœur de Montmartre, puis du pont de la Tournelle et de la statue de Ste Geneviève. Elle devient propriété de la ville et mairie à la vente par la famille en 1935.



ILLUSTRATION	INTERETS ET RECOMMANDATIONS
	A préserver : - Bâtiment principal avec sa façade principale sur l'avenue du maréchal Leclerc avec son corps principal très symétrique autour de la porte d'entrée principale - son « adjonction » avec tourelle, réalisée dans les mêmes styles et matériaux, qui affirme la noblesse de la construction. - Eléments de clôture avec grille sur l'av du Maréchal Leclerc - Des matériaux de pierres et briques pour les façades et ardoises en toitures à préserver Aménagements et extensions possibles : - Sur la partie arrière, tout en préservant l'ensemble du bassin et d'espaces verts, ainsi que les balustrades et escaliers en pierres. - Une extension de la mairie est en cours sur le côté de la construction en limite séparative.

2

ECOLE PRIMAIRE DU CENTRE

Objectifs de recensement

Conservation ☒Préservation générale ☐Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☒Intérêt Architectural ☒intérêt rural ou patrimonial ☐Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation

Place de la République

Parcelle cadastrale :

BE 261

Zone PLU

UA

CARACTERISTIQUES ET INTERETS



Affectation

Bâtiment public : Ecole primaire

Caractéristiques et intérêts :

Construite au fond de la place de l'église de 1905 à 1907, suite à la séparation de l'Eglise et de l'Etat. Elle est située sur l'emplacement de la fontaine Saint -Clair, un lieu de pèlerinage ancien. Sa construction donne lieu à une vive polémique.

Aujourd'hui, elle structure la place de la République comme un élément emblématique et monumental.

ILLUSTRATION

INTERETS et RECOMMANDATIONS



A préserver :

- Bâtiment principal donnant sur la place de la République avec son fronton orné de la devise de la république et mentionnant l'école de filles.
- Une symétrie et un ordonnancement des ouvertures et modénatures et des éléments de décors en mosaïques de briques à conserver ou restaurer à l'identique.
- Des matériaux de pierres et briques pour les façades et ardoises ou cheminées en briques du pays en toitures à préserver

3

N°29 avenue du Maréchal Leclerc

Objectifs de recensement

Conservation ☒

Préservation générale ☐

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☒

Intérêt Architectural ☒

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION



Localisation

29 avenue du Maréchal Leclerc

Parcelle cadastrale :

BE 399

Zone PLU

UA

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation

Propriété privée – Habitation ou activités

Caractéristiques et intérêts :

Maison bourgeoise du début XIX^{ème} siècle, faisant partie des belles demeures construites par les riches familles de Souppes dans le style de la mairie

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

A préserver :

- Bâtiment principal perpendiculaire à la rue de la République, dont le gabarit R+Combles est à conserver
- Toitures à la mansart en ardoises
- Ordonnancement et proportions très symétriques et alignées des ouvertures à préserver.
- Des matériaux typiques à préserver ou restaurer à l'identique : pierres et briques pour les façades et ardoises en toitures
- Sur la partie arrière, l'escalier en balustrade et sa marquise métallique sont à conserver



Objectifs de recensement

Conservation ☒

Préservation générale ☐

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☒

Intérêt Architectural ☐

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation

13 rue de la République

Parcelle cadastrale :

BE 188

Zone PLU

UA

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation :

Groupe scolaire Carnot – Bâtiment accueillant la cantine

Caractéristiques et intérêts :

Bâtiment, façades et modénatures simples en pierres et enduits sobres.
Fontaine sur le côté de la place

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

A préserver :

- Des gabarits et formes architecturales témoignant d'une certaine prestance liée à la fonction publique du site
- Une grande sobriété dans les matériaux et les formes architecturales ou décors (pierres et enduits clairs « monochromes » et petites tuiles en toitures), qui la caractérise et doit être préservée.
- L'ancien porche sur la construction voisine, donnant sur la place est à conserver.



Objectifs de recensement

Conservation ☒

Préservation générale ☒

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☐

Intérêt Architectural ☒

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation

1 rue Paul Rollin

Parcelle cadastrale :

AT 544

Zone PLU

UA

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation :

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison de bourg dont l'arrière présente des particularités architecturales spécifiques

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

A préserver :

- Tourelle et verrière à préserver
- L'usage des matériaux : ardoises et pierre et enduits clairs, cheminées en briques



Objectifs de recensement

Conservation ☒

Préservation générale ☐

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☐

Intérêt Architectural ☒

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation

15 rue Paul Rollin

Parcelle cadastrale :

AT 26

Zone PLU

UA

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation :

Habitation

Caractéristiques et intérêts :

Maison de bourg présentant des ornements et décors particulièrement travaillés témoignant d'une certaine richesse de son propriétaire d'origine.

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

A préserver :

- Façades et toitures (gabarits et matériaux) donnant sur la rue à préserver.
- Les détails des décors de linteaux ou frises en façades sont à conserver ou restaurer à l'identique
- Corniches et éléments de charpente apparente en façades à conserver.
- Vitraux intéressants à conserver



7

- **Bâtisse - N°22 rue Léon Frot**

Objectifs de recensement

Conservation ☐

Préservation générale ☒

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☐

Intérêt Architectural ☒

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation

22 rue Léon Frot

Parcelle cadastrale :

BE 486

Zone PLU

UA

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation :

Habitation et ancien cabinet de dentiste

Caractéristiques et intérêts :

Maison bourgeoise

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

- Aspect général de la construction à préserver
- Toitures en ardoises
- Ordonnancement et proportions très symétriques et alignées des ouvertures à préserver.
- Des matériaux typiques à préserver ou restaurer à l'identique : pierres et briques pour les façades et ardoises en toitures



8

Angle n°2 rue Pasteur et n°15 à 17 rue de la République

Objectifs de recensement

Conservation ☒

Préservation générale ☐

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☐

Intérêt Architectural ☒

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation :

Angle de la rue Pasteur et de la rue de la République

Parcelle cadastrale :

AT 79 et 80

Zone PLU :

UA

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation :

Habitation,

Caractéristiques et intérêts :

Maison de bourg avec tourelle d'angle. Située sur l'ancien axe principal historique de la ville, perpendiculaire à la RD607, cette demeure présente des ornements et décors particulièrement travaillés témoignant d'une certaine richesse de son propriétaire d'origine.



ILLUSTRATION	RECOMMANDATIONS
	A préserver : - Conception globale avec la tourelle - Façade décoré et paré de brique de couleurs claires et foncées disposées en quinconces formant un décor de la façade très caractéristique - Linteaux et décors de pierres, balustrades et garde-corps en ferronnerie travaillée.

9

Presbytère

Objectifs de recensement

Conservation ☒

Préservation générale ☐

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☒

Intérêt Architectural ☐

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation :

Place de la République

Parcelle cadastrale :

BE 258

Zone PLU :

UA

CARACTERISTIQUES ET INTERETS



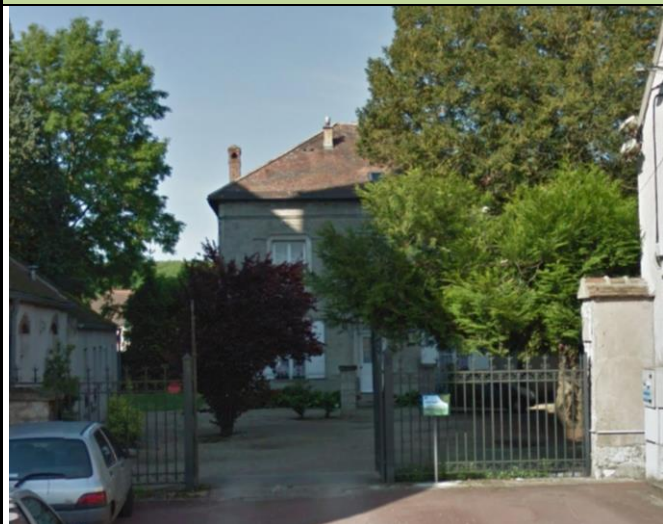
Affectation :

Presbytère

Caractéristiques et intérêts :

A compléter

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

Préserver l'aspect extérieur de la construction du presbytère et le parc.

10

Villa des Sources

Objectifs de recensement

Conservation ☐

Préservation générale ☒

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☒

Intérêt Architectural ☐

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION



Localisation :
Parc de l'Emprunt – rue Hoche
Parcelle cadastrale :
BH 297
Zone PLU :
UBi

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation :
En plein cœur du Parc Animalier de l'Emprunt, la Villa des Sources est un hébergement collectif, agréable.

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

- Préserver l'aspect général de la construction : rythme et ordonnancement des ouvertures
- Intégration harmonieuse des extensions ou aménagements dans le bâtiment
- Préserver les chênes verts environnant la construction

11

Ferme des Ecuries du Gâtinais

Objectifs de recensement

Conservation ☐

Préservation générale ☒

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☒

Intérêt Architectural ☐

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐



SITUATION

Localisation :

1 rue de Mormant Bésigny

Parcelle cadastrale :

ZL 212 et 213

Zone PLU :

UH ou A

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation :

Ancienne ferme ou manoir rural – Centre de réception

Caractéristiques et intérêts :

Ancien manoir rural des Vaucouleurs, seigneurs aux Xvi et Xvii èmes siècles.

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

A préserver :

- Porche d'entrée
- Corps de fermes et volumes organisés .



Objectifs de recensement

Conservation ☐

Préservation générale ☒

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☒

Intérêt Architectural ☐

Intérêt rural ou patrimonial ☒

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation :

Rue de Mormant – rue des fermes Bésigny

Parcelle cadastrale :

ZL 39 et 97a

Zone PLU :

UH

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation :

Ancienne ferme

Caractéristiques et intérêts :

Ancienne grande ferme modèle construite par la famille Ouvré, propriétaires de la Sucrerie de Souppes

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

A préserver :

- Grands corps de fermes organisés autour d'une cour à préserver
- Volumes généraux
- Façades en pierres et toitures petites tuiles terre cuite
- Petites ouvertures sur les façades extérieures
- Murs d'enceinte



Objectifs de recensement

Conservation ☒

Préservation générale ☐

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☒

Intérêt Architectural ☐

Intérêt rural ou patrimonial ☒

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation :

Ancienne ferme du Boulay

Parcelle cadastrale :

A196

Zone PLU :

A

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation :

Caractéristiques et intérêts :

L'actuelle ferme du Boulay rassemble les restes d'un important ensemble féodal :

- Une grange où le seigneur recevait ses revenus féodaux.
- Un premier château fort du XIII^e siècle dont il reste une tour devenue pigeonnier.
- Peut-être les bases d'un grand château XV-XVI^e siècles de cent mètres de côté, inachevé ou détruit pendant les guerres de Religion.
- Un château construit par les Troussel d'Héricourt au XVIII^e siècle, représenté sur la carte de Lattré vers 1750 et détruit en 1863.
- Une chapelle aménagée dans ce dernier château et consacrée en 1778 subsiste sous forme de grange.

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

A préserver :

- Pigeonnier à conserver ou restaurer à l'identique

A conserver :

- Cèdre situé à proximité de la ferme du Boulay



14

Porte de la construction au n°3 rue Victor Hugo

Objectifs de recensement

Conservation ☒

Préservation générale ☐

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☐

Intérêt patrimonial ☒

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation :

3 rue Victor Hugo

Parcelle cadastrale :

BE 209

Zone PLU :

UA

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

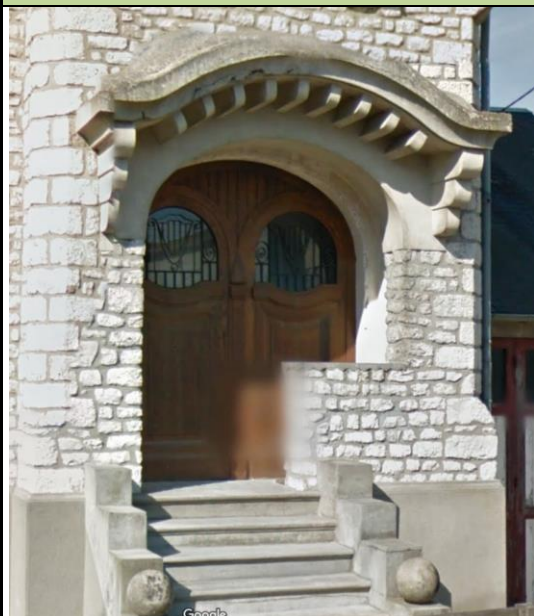
Affectation :

Habitation,

Caractéristiques et intérêts :

Porte de style art nouveau

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

A conserver ou restaurer à l'identique :

- Porte et porche



15

Façades de la rue Voltaire

Objectifs de recensement

Conservation ☐

Préservation générale ☒

Aménagement cadré ☒

Critère de recensement

Intérêt Historique ☒

Intérêt Architectural ☒

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation :

Rue Voltaire

Parcelle cadastrale :

A définir

Zone PLU :

UA

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation :

Habitations, et commerces ou activités

Caractéristiques et intérêts :

Séquence de rue historique, parmi les plus anciennes de Souppes sur Loing



ILLUSTRATION	RECOMMANDATIONS
	Préserver la cohérence d'ensemble des bâtis et façades à l'extrémité Nord-Ouest de la rue Voltaire : - Hauteurs et épannelage - Pentes de toits - Matériaux (pierres de Souppes dominantes) - Ouvertures et porches

16

N°12 de la route de Montargis

Objectifs de recensement

Conservation ☒

Préservation générale ☐

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☒

Intérêt Architectural ☐

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation :

Place de la République

Parcelle cadastrale :

AO 346

Zone PLU :

UB

CARACTERISTIQUES ET INTERETS



Affectation :

Habitation,

Caractéristiques et intérêts :

Architecture spécifique et caractéristique liée à la présence des trois tourelles

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

A conserver ou restaurer à l'identique :

- Tourelles

17

Alignement végétal et d'arbres le long de l'avenue du Mal Leclerc

Objectifs de recensement

Conservation ☐

Préservation générale ☒

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☐

Intérêt Architectural ☐

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☒

SITUATION



Localisation :
Avenue du Marechal Leclerc

Zone PLU :
UA, UB et N

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation :
Espaces publics – ornement végétal de tilleuls

Caractéristiques et intérêts :

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

Alignement d'arbres à préserver



Objectifs de recensement

Conservation ☒

Préservation générale ☐

Aménagement cadré ☐

Critère de recensement

Intérêt Historique ☒

Intérêt Architectural ☐

Intérêt rural ou patrimonial ☐

Intérêt paysager ☐

SITUATION

Localisation :

Cimetière

Zone PLU :

UB

CARACTERISTIQUES ET INTERETS

Affectation :

Tombes

ILLUSTRATION



RECOMMANDATIONS

Ensembles de mausolées et tombeaux à préserver sur les hauteurs du cimetière