

---

# Pièce 5 : Règlement

---

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal valant  
Programme Local de l'Habitat  
et Plan de Déplacement  
Urbain - PLUiHD

---

Révision allégée n°4 approuvée  
le 3 février 2026



# Sommaire

SOMMAIRE .....	2
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL .....	4
ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....	4
ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES .....	7
ARTICLE V - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT.....	8
ARTICLE VI - LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS .....	8
ARTICLE VII - LES ESPACES BOISES CLASSES .....	8
ARTICLE VIII - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF .....	9
ARTICLE IX - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS .....	10
ARTICLE X - SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES COURS D'EAU .....	10
ARTICLE XI - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES INDUITS PAR LA PRESENCE D'ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS .....	10
<b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UA1 .....</b>	<b>12</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	12
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	13
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	16
<b>CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE UA2 .....</b>	<b>18</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	18
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	19
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	22
<b>CHAPITRE 4 : REGLEMENT DE LA ZONE UA3 .....</b>	<b>24</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	24
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	25
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	28
<b>CHAPITRE 5 : REGLEMENT DE LA ZONE UB1.....</b>	<b>30</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	30
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	31
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	35
<b>CHAPITRE 6 : REGLEMENT DE LA ZONE UB2.....</b>	<b>37</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	37
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	38
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	42
<b>CHAPITRE 7 : REGLEMENT DE LA ZONE UC .....</b>	<b>44</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	44
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	45
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	48
<b>CHAPITRE 8 : REGLEMENT DE LA ZONE UE .....</b>	<b>50</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	50
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	51

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	51
<b>CHAPITRE 9 : REGLEMENT DE LA ZONE URU .....</b>	<b>52</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	52
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	53
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	54
<b>CHAPITRE 10 : REGLEMENT DE LA ZONE UX .....</b>	<b>56</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	56
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	57
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	59
<b>CHAPITRE 11 : REGLEMENT DE LA ZONE A .....</b>	<b>62</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	63
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	64
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	67
<b>CHAPITRE 12 : REGLEMENT DE LA ZONE N .....</b>	<b>69</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	70
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	72
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	75
<b>CHAPITRE 13 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AU .....</b>	<b>77</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	77
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	78
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	82
<b>CHAPITRE 14 : REGLEMENT DE LA ZONE 2AU .....</b>	<b>84</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	84
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	85
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	85
<b>CHAPITRE 15 : REGLEMENT DE LA ZONE 2AUX .....</b>	<b>86</b>
I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	86
II - CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	87
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	87



# CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing comprenant les communes d'Amilly, Cepoy, Chalette-sur-Loing, Chevillon-sur-Huillard, Conflans-sur-Loing, Corquilleroy, Lombreuil, Montargis, Mormant-sur-Vernisson, Pannes, Paucourt, Saint-Maurice-sur-Fessard, Solterre, Villemandeur et Vimory.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

1) Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2) Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

4) Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;  
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements  
- le Droit de Préemption Urbain  
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble  
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique

5) Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6) Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002

7) S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

#### RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues par les dispositions du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sureté aux abords des ouvrages RTE.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

*« 1<sup>o</sup> Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;*

*2<sup>o</sup> Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.*  
»

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

### **ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

## **1. Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.**

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le PLUiHD de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing comporte NEUF zones urbaines :

- **ZONE Ua1** : Zone urbaine du centre historique de MONTARGIS,
- **ZONE Ua2** : Zone urbaine des centres bourgs de VILLEMANDEUR, AMILLY, CHALETTE SUR LOING, PANNES, CORQUILLEROY et CEPOY,
- **ZONE Ua3** : Zone urbaine des centres bourgs ruraux de CHEVILLON-SUR-HUILLARD, CONFLANS-SUR-LOING, LOMBREUIL, MORMANT-SUR-VERNISSON, PAUCOURT, SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD, SOLTERRE et VIMORY,
- **ZONE Ub1** : Zone urbaine des faubourgs de MONTARGIS et AMILLY,
- **ZONE Ub2** : Zones d'urbanisation récente,
- **ZONE Uc** : Zone urbaine des hameaux,
- **ZONE Ue** : Zone urbaine des équipements publics,
- **ZONE Uru** : Zone urbaine de renouvellement urbain,
- **ZONE Ux** : Zones urbaines à vocation économique.

## **2. Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Dans le PLUiHD de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing, des typologies de zones à urbaniser ont été définies :

- **ZONE 1AU** : Zone de développement à vocation d'habitat.
- **ZONE 2AU** : Zone à urbaniser à vocation habitat ou mixte dont les capacités en termes de réseaux sont insuffisantes.
- **ZONE 2AUx** : Zone destinée à être urbanisée, à vocation spécifique d'activités économiques, accueil d'activités tertiaires, secondaires, artisanales ou industrielles. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'élaboration d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## **3. Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

**Les zones agricoles - ZONE A :**

Ce secteur reprend les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

**Un secteur de zone a été créé :**

- **Secteur « Ap »** correspond à des secteurs agricoles à enjeux de patrimoine et/ou de paysage :
  - espaces ouverts des parcs de châteaux et demeures (anciens parcs et parcs actuels),
  - abords dégagés des parcs (covisibilité),
  - abords dégagés du canal d'Orléans, de Briare et du Loing (covisibilité),
  - cônes de vue principaux.

#### **4. Les zones naturelles - ZONE N :**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Des secteurs de zones ont été créés :

- **Secteur « Np »** correspondant à des secteurs à dominante boisée à enjeux de patrimoine et/ou de paysage :
  - Espaces boisés des parcs de châteaux et demeures (anciens parcs et parcs actuels),
  - Abords boisés des parcs (écrin).
- **Secteur « Nv »** correspondant aux fonds de vallée ou vallons, (vocation naturelle ou de renaturation),
- **Secteur « NI »** correspondant aux équipements et constructions à vocation touristique ou de loisirs,
- **Secteur « Nc »** spécifique aux carrières.

De plus, figurent au plan pour l'ensemble du territoire :

- Les éléments de paysage à protéger, à conserver ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage à protéger, à conserver ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions agricoles pouvant changer de destination,
- Les emplacements réservés,
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle et agricole, au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

## **ARTICLE V - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT**

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE VI - LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

---

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique. La signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants 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.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, 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.

## **ARTICLE VII - LES ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont à protéger en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection 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 l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 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.

## **ARTICLE VIII – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Dans l'ensemble des zones, les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine et architecturale peuvent ne pas s'appliquer aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, les règles qui leur sont applicables sont les suivantes :

### **Volumétrie et implantation des constructions :**

#### **Implantation :**

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à un mètre de l'alignement. Des dispositions autres seront autorisées par des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum. Des dispositions autres seront autorisées par des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV). Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **Volumétrie :**

- La hauteur maximale des constructions :
  - Se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - Est délimitée par un gabarit, défini par :
    - une *hauteur de façade*, correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
    - une *hauteur absolue* maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.
- La hauteur maximale absolue de la construction ne peut excéder 30 mètres.
- La hauteur des installations d'éclairage, de transport et de production d'énergie, de stockage et de distribution d'eau n'est pas réglementée.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV). Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **Stationnement**

- Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.

## **ARTICLE IX - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS**

---

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application du code de l'urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet, à l'exception du secteur de la commune de Pannes.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

## **ARTICLE X - SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES COURS D'EAU**

Les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu, comme le précise l'article L.215-2 du code de l'environnement.

Les propriétaires riverains ont toutefois l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau, dans la limite d'une largeur de 6 mètres, comme le prévoit l'article 215-18 du code de l'environnement.

Les conséquences pour toute construction projetée en bordure de cours d'eau sont donc les suivantes :

- Aucun bien immobilier (habitation, mur, abris, etc.) ne peut être construit à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau (pris à partir du haut de la berge),
- Si des clôtures sont installées à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau, elles ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires, agents et personnels chargés de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni de la circulation des engins mécaniques. Les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en tant que de besoin.

## **ARTICLE XI - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES INDUITS PAR LA PRESENCE D'ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS**

Les sites relevant des installations classées pour la protection de l'environnement « ICPE » font l'objet de mesures d'urbanisme spécifiques : distance d'effets, terrains où la connaissance de la pollution des sols nécessite la réalisation d'études des sols et de mesures de gestion de la pollution.

L'établissement CAPROGA à Chalette-sur-Loing relève du régime de l'autorisation. Les zones à prendre en compte autour de l'établissement CAPROGA sont les suivantes :

- Des zones d'effet de 50 à 97 mètres des parois des silos conformément à l'arrêté ministériel du 29 mars 2004 modifié et à l'étude de dangers de ce site,
- Des zones d'effet de 20 mètres des parois du dépôt d'engrais conformément à l'arrêté ministériel du 6 juillet 2006 et aux circulaires ministérielles des 21 janvier 2002 et 28 novembre 2005.

L'établissement CAPROGA (ex DAVID) à Corquilleroy comporte notamment un silo de stockage de céréales soumis au régime de la déclaration. Les distances réglementaires, objet des prescriptions applicables au stockage de céréales relevant du régime de la déclaration et, plus particulièrement les dispositions de l'article 2-1 de l'arrêté ministériel du 29 décembre 1998 fixent des règles d'implantation :

- Les cellules de stockage doivent être implantées, par rapport aux limites de propriété, à une distance au moins égale à une fois la hauteur du silo, sans pouvoir être inférieure à 25 mètres. L'exploitant n'a pas l'obligation de respecter ces dispositions réglementaires puisqu'il bénéficie des droits d'antériorité pour cette activité.

**L'ancienne zone d'activité de SAINT-GOBAIN à Chalette-sur-Loing** donne lieu à un certain nombre de restrictions d'utilisation des sols figurant en annexe du PLU. A défaut d'étude démontrant l'absence d'impact sanitaire pour les personnes, seules sont autorisées, dans la zone concernée, les constructions industrielles, artisanales et commerciales.

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE Ua1

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

### **D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

### **D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone :** La zone « Ua1 » correspond au centre historique de MONTARGIS.

---

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Ua1 - I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

I.1.1 - Les activités industrielles,

I.1.2 - Les entrepôts,

I.1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,

I.1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux usages de la zone,

I.1.5 - Les constructions à usage agricole d'une emprise au sol maximale au-delà de 80 m<sup>2</sup>,

I.1.6 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets ainsi que de véhicules.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Ua1 - II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

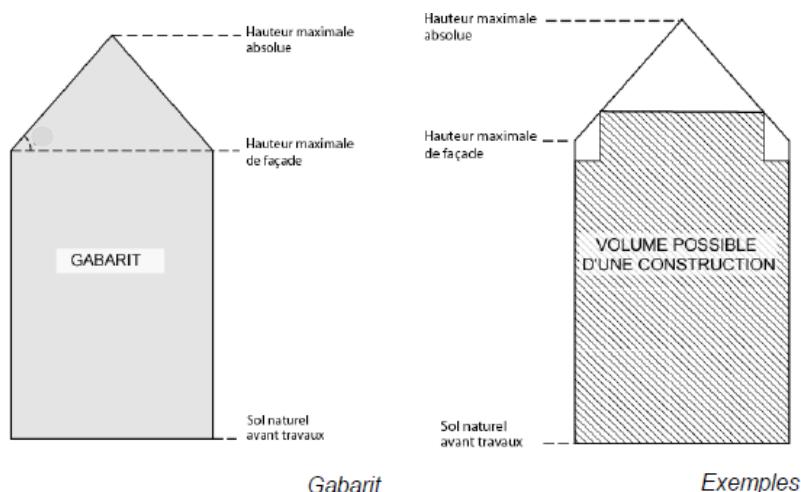
#### **a) Définition des modalités de calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions :

- Se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Est délimitée par un gabarit, défini par :
  - Une *hauteur de façade*, correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
  - Une *hauteur absolue* maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.



#### **b) Volumétrie**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres en façades et 16 mètres au faîte (hauteur maximale absolue).

#### **c) Implantation**

##### Dispositions générales :

Le terme alignement désigne :

- L'alignement selon les termes réglementaires,
- 
- 
- Mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée.

### Dans l'ensemble de la zone :

Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les façades des futures constructions devront être implantées à l'alignement en tout ou partie ou en retrait de 5 mètres maximum pour les constructions principales.

Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites,
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 2 mètres.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux 2 alinéas précédents (implantation par rapport à la rue et aux limites séparatives), les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 0,50 m minimum.

## **Ua1 - II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **II.2.1 - Dispositions générales**

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### **II.2.2 - Pour les constructions principales**

#### II.2.2.1 - Façades et matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### II.2.2.2 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

**II.2.2.3**

- Clôtures : Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

*Les clôtures de façade sur rue*

Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,
- Soit d'un dispositif ajouré,
- Soit d'un mur plein.

La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 3 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

*Les clôtures en limite séparative*

La hauteur des clôtures en limite séparative n'est pas réglementée.

*Les clôtures en limite ferroviaire*

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

**II.2.3 - Pour les annexes**

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

**Ua1 - II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

II.3.2 - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

II.3.3 - La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.

II.3.4 - Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

**Ua1 - II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Pour les constructions nouvelles et les changements de destination : le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

### **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Ua1 - III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **III.1.1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

##### **III.1.2 - Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

#### **Ua1 - III.2 - Desserte par les réseaux**

##### **III.2.1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **III.2.2 - Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

##### **III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales**

Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer,

pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

#### **III.2.4 - Télécommunications**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

#### **III.2.5 - Déchets**

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE Ua2

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

### **D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

### **D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone :** La zone « Ua2 » correspond aux centres bourgs de VILLEMANDEUR, AMILLY, CHALETTE SUR LOING, PANNES, CORQUILLEROY et CEPOY.

---

## I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### **I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**I.1.1** - Les activités industrielles,

**I.1.2** - Les entrepôts,

**I.1.3** - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,

**I.1.4** - Les constructions à usage agricole d'une emprise au sol maximale au-delà de 80 m<sup>2</sup>,

**I.1.5** - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets ainsi que de véhicules,

**I.1.6** - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux usages de la zone.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

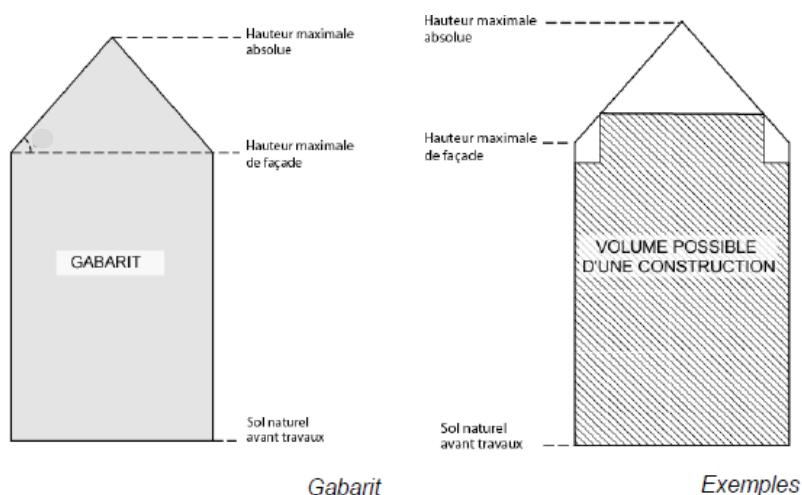
#### **a) Définition des modalités de calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions :

- Se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Est délimitée par un gabarit, défini par :
  - Une *hauteur de façade*, correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
  - Une *hauteur absolue* maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.



#### **b) Volumétrie**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres en façades et 16 mètres au faîte (hauteur maximale absolue) sous réserve d'intégration dans l'environnement immédiat.

#### **c) Implantation**

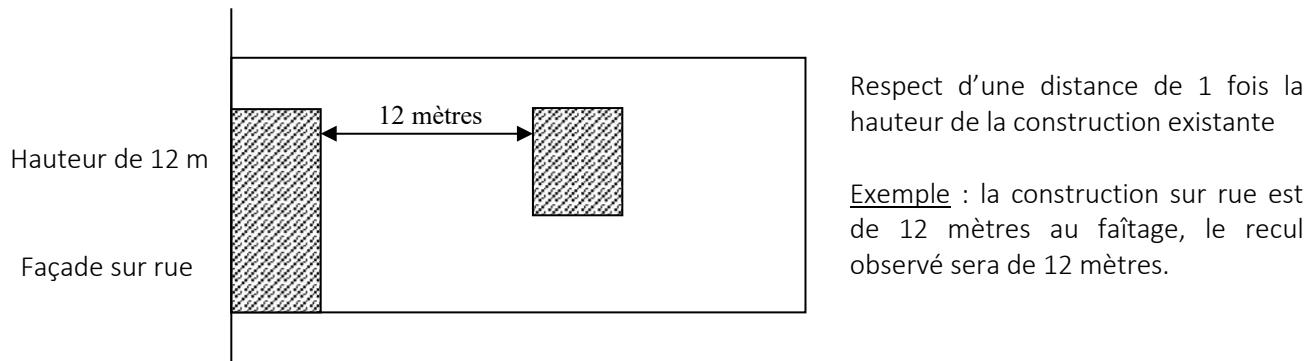
##### Dispositions générales

Le terme alignement désigne :

- L'alignement selon les termes réglementaires,
- Mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée.

### Dispositions particulières pour les seconds rideaux

Les constructions à usage d'habitation, autorisées en arrière de parcelle lorsqu'un bâtiment existe déjà en alignement sur rue et lorsque qu'un accès véhicule permet de desservir la deuxième construction, devront respecter une distance égale à 1 fois la hauteur de la construction existante si la hauteur du bâtiment est supérieure à 7 mètres. Lorsque la hauteur de la construction est inférieure à 7 mètres, aucune disposition particulière n'est imposée.



Les constructions doivent être implantées :

- En limite séparative,
- Ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ).

#### Dans l'ensemble de la zone :

Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les façades des futures constructions devront être implantées à l'alignement en tout ou partie ou en retrait de 5 m maximum pour les constructions principales.

Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites,
- Soit observer un recul de 2 mètres minimum.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux 2 alinéas précédents (implantation par rapport à la rue et aux limites séparatives), les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 0,50 m minimum.

## **II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **II.2.1 - Dispositions générales**

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

## II.2.2 - Pour les constructions principales

### II.2.2.1 - Façades et matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### II.2.2.2 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

### II.2.2.3

- Clôtures : Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

#### Les clôtures de façade sur rue

Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,
- Soit d'un dispositif ajouré.

La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 1,80 mètre dans les autres cas, sauf impératifs liés à la sécurité.

Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

#### Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2,00 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

#### Les clôtures en limite ferroviaire

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

## II.2.3 - Pour les annexes

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

## **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**II.3.1** - Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

**II.3.2** - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**II.3.3** - La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.

**II.3.4** - Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

## **II.4 - Stationnement**

**II.4.1** - Pour les constructions nouvelles et les changements de destination : le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

---

## **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **III.1.1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

#### **III.1.2 - Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

### **III.2 - Desserte par les réseaux**

#### **III.2.1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **III.2.2 - Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

### **III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales**

Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

### **III.2.4 - Télécommunications**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

### **III.2.5 - Déchets**

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## CHAPITRE 4 : REGLEMENT DE LA ZONE Ua3

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

### **D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

### **D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone :** La zone « Ua3 » correspond aux centres bourgs ruraux de CHEVILLON-SUR-HUILLARD, CONFLANS-SUR-LOING, LOMBREUIL, MORMANT-SUR-VERNISSON, PAUCOURT, SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD, SOLTERRE et VIMORY.

---

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### **Ua3 - I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- I.1.1 - Les activités industrielles,
- I.1.2 - Les entrepôts,
- I.1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,
- I.1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux usages de la zone,
- I.1.5 - Les constructions à usage agricole d'une emprise au sol maximale au-delà de 80 m<sup>2</sup>.
- I.1.6 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets ainsi que de véhicules.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Ua3 - II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

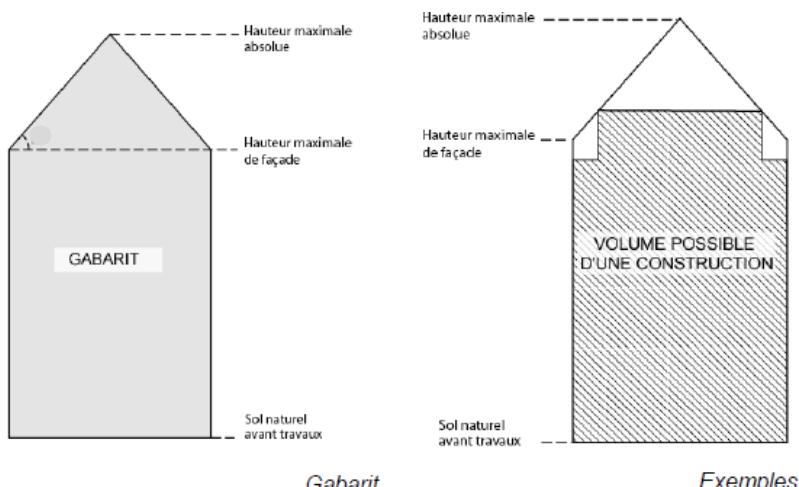
#### **a) Définition des modalités de calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions :

- Se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Est délimitée par un gabarit, défini par :
  - Une *hauteur de façade*, correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
  - Une *hauteur absolue* maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.



#### **b) Volumétrie**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au faîte (hauteur maximale absolue).

#### **c) Implantation**

##### Dispositions générales

Le terme alignement désigne :

- L'alignement selon les termes réglementaires,
- Mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 3 mètres au minimum de l'alignement.

Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites,
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 2 mètres.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux 2 alinéas précédents (implantation par rapport à la rue et aux limites séparatives), les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 0,50 m minimum.

**Ua3 - II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****II.2.1 - Dispositions générales**

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

**II.2.2 - Pour les constructions principales**II.2.2.1 - Façades et matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

II.2.2.2 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

Pour la commune de MORMANT-SUR-VERNISSON, les toitures auront une couleur similaire à la tuile de pays.

### II.2.2.3 - Clôtures : Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

#### Les clôtures de façade sur rue

Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,
- Soit d'un dispositif ajouré,
- Soit d'un mur plein.

Pour les communes de CHEVILLON-SUR-HUILLARD, LOMBREUIL, MORMANT-SUR-VERNISSON, PAUCOURT, SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD, SOLTERRE et VIMORY, la hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 1,80 mètre dans les autres cas, sauf impératifs liés à la sécurité.

Pour la commune de CONFLANS-SUR-LOING, la hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 0,80 mètre dans les autres cas, sauf impératifs liés à la sécurité.

Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

#### Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2,00 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

#### Les clôtures en limite ferroviaire

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

### **II.2.3 - Pour les annexes**

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

## **Ua3 - II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

II.3.2 - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

II.3.3 - La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.

II.3.4 - Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

## **Ua3 - II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Pour les constructions nouvelles et les changements de destination : le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

### **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **Ua3 - III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **III.1.1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

##### **III.1.2 - Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

#### **Ua3 - III.2 - Desserte par les réseaux**

##### **III.2.1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **III.2.2 - Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

##### **III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales**

Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

### **III.2.4 - Télécommunications**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

### **III.2.5 - Déchets**

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## CHAPITRE 5 : REGLEMENT DE LA ZONE Ub1

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

### **D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

### **D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone :** La zone « Ub1 » correspond aux faubourgs de MONTARGIS et AMILLY.

---

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**I.1.1** - Les activités industrielles nouvelles,

**I.1.2** - Les entrepôts,

**I.1.3** - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,

**I.1.4** - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux usages de la zone.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

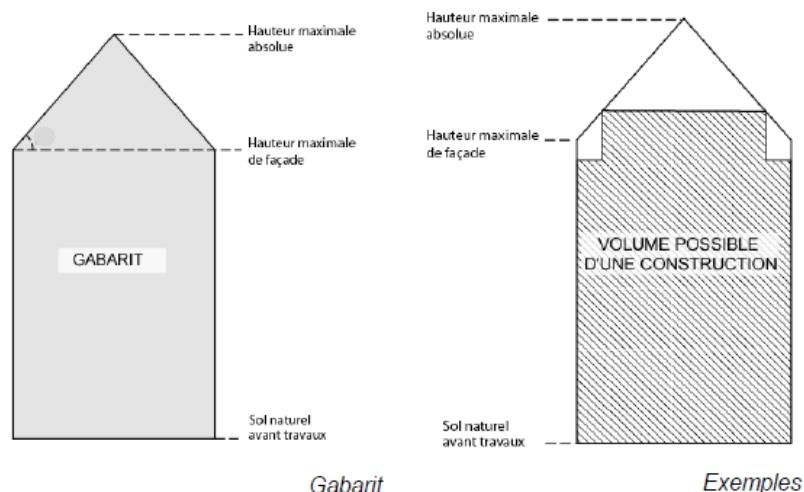
#### **a) Définition des modalités de calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions :

- Se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Est délimitée par un gabarit, défini par :
  - Une *hauteur de façade*, correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
  - Une *hauteur absolue* maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.



#### **b) Volumétrie**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres en façades et 16 mètres au faîte (hauteur maximale absolue).

#### **c) Implantation**

##### Dispositions générales

Le terme alignement désigne :

- L'alignement selon les termes réglementaires,
- Mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée.

### Dans l'ensemble de la zone :

Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les façades des futures constructions devront être implantées à l'alignement en tout ou partie ou en retrait de 5 mètres maximum pour les constructions principales.

Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites,
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux 2 alinéas précédents (implantation par rapport à la rue et aux limites séparatives), les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 0,50 m minimum.

## **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **II.2.1 - Dispositions générales**

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### **II.2.2 - Pour les constructions principales**

#### II.2.2.1 - Façades et matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### II.2.2.2 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

### II.2.2.3 - Clôtures : Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

#### Les clôtures de façade sur rue

Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,
- Soit d'un dispositif ajouré,
- Soit d'un mur plein.

La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 1,80 mètre, sauf impératifs liés à la sécurité.

Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

#### Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2,00 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

#### Les clôtures en limite ferroviaire

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

### **II.2.3 - Pour les annexes**

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

## **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

**II.3.1** - Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

**II.3.2** - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**II.3.3** - La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.

**II.3.4** - Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

## **II.4 - Stationnement**

### **II.4.1 - Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
  - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est de une.
  - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> accès compris.
  - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### **II.4.2 - Normes applicables par type de constructions :**

***Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination :***

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

***Dispositions applicables aux extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :***

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

***Dispositions applicables en cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :***

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

***Dispositions applicables aux constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination :***

- Il est exigé au minimum 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

***Dispositions applicables aux autres types de constructions autorisées sur la zone :***

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

***Dispositions applicables au stationnement des cycles :***

- Il est exigé au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

**III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX****III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées****III.1.1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

**III.1.2 - Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

**III.2 - Desserte par les réseaux****III.2.1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**III.2.2 - Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

**III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales**

Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des

tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

#### **III.2.4 - Télécommunications**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

#### **III.2.5 - Déchets**

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## CHAPITRE 6 : REGLEMENT DE LA ZONE Ub2

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

### **D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

### **D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone :** La zone « Ub2 » correspond aux zones d'urbanisation récentes.

---

## I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### **I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**I.1.1** - Les activités industrielles nouvelles,

**I.1.2** - Les entrepôts,

**I.1.3** - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,

**I.1.4** - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux usages de la zone,

**I.1.5** - Les constructions à usage agricole au-delà de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

**I.1.6** - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de véhicules.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

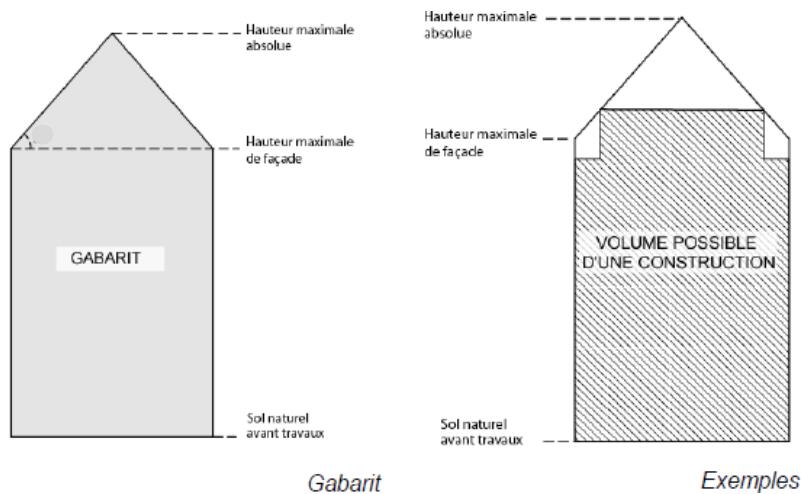
#### **a) Définition des modalités de calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions :

- Se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Est délimitée par un gabarit, défini par :
  - Une *hauteur de façade*, correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
  - Une *hauteur absolue* maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.



#### **b) Volumétrie**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au faîte (hauteur maximale absolue).

Pour les opérations de logements collectifs, en cas de démolition / reconstruction, la hauteur pourra être supérieure dans la limite maximum de l'existant.

#### **c) Implantation**

##### Dispositions générales

Le terme alignement désigne :

- L'alignement selon les termes réglementaires,
- Mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions principales doivent être implantées en observant un retrait de 3 mètres au minimum de l'alignement en tout ou partie.

Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites,
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux 2 alinéas précédents (implantation par rapport à la rue et aux limites séparatives), les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 0,50 m minimum.

## **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **II.2.1 - Dispositions générales**

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### **II.2.2 - Pour les constructions principales**

#### II.2.2.1 - Façades et matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### II.2.2.2 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

**II.2.2.3**

- Les clôtures : Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

*Les clôtures de façade sur rue*

Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré, à l'exception de CHALETTE-SUR-LOING par laquelle le mur aura une hauteur maximale de 1,20 m,
- Soit d'un dispositif ajouré,
- Soit d'un mur plein.

La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 1,80 mètre, sauf impératifs liés à la sécurité.

Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

*Les clôtures en limite séparative*

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2,00 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

*Les clôtures en limite ferroviaire*

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

**II.2.3 - Pour les annexes**

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

**II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

**II.3.1** - Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

**II.3.2** - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**II.3.3** - La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.

**II.3.4** - Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

## **II.4 - Stationnement**

### **II.4.1 - Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de  $m^2$  de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
  - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de  $50 m^2$  de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de  $60 m^2$  de surface de plancher, est de une.
  - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de  $25 m^2$  accès compris.
  - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### **II.4.2 - Normes applicables par type de constructions :**

***Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination :***

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements, 1 place de stationnement pour  $40 m^2$  de surface de plancher.

***Dispositions applicables aux extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :***

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à  $40 m^2$  de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à  $40 m^2$  de surface de plancher, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

***Dispositions applicables en cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :***

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

***Dispositions applicables aux constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination :***

- Il est exigé au minimum 3 places de stationnement pour  $100 m^2$  de surface de vente.

***Dispositions applicables aux autres types de constructions autorisées sur la zone :***

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour  $120 m^2$  de surface de plancher.

***Dispositions applicables au stationnement des cycles :***

- Il est exigé au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX****III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées****III.1.1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

**III.1.2 - Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

**III.2 - Desserte par les réseaux****III.2.1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**III.2.2 - Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

**III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales**

Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

### **III.2.4 - Télécommunications**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

### **III.2.5 - Déchets**

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## CHAPITRE 7 : REGLEMENT DE LA ZONE Uc

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

### **D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

### **D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone :** La zone « Uc » correspond aux hameaux.

---

## I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### **I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**I.1.1** - Les activités industrielles,

**I.1.2** - Les entrepôts,

**I.1.3** - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,

**I.1.4** - Les constructions à usage agricole d'une emprise au sol maximale au-delà de 80 m<sup>2</sup>,

**I.1.5** - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets ainsi que de véhicules,

**I.1.6** - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux usages de la zone.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

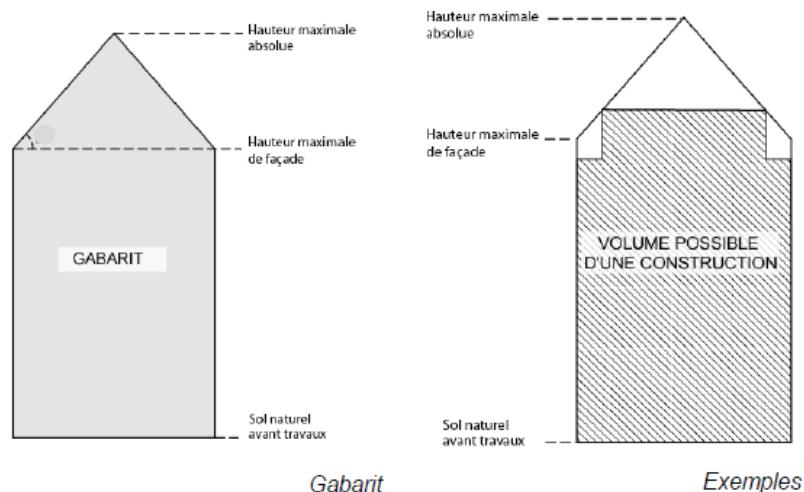
#### **a) Définition des modalités de calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions :

- Se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Est délimitée par un gabarit, défini par :
  - Une *hauteur de façade*, correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
  - Une *hauteur absolue* maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.



#### **b) Volumétrie**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au faîte (hauteur maximale absolue).

#### **c) Implantation**

##### Dispositions générales

Le terme alignement désigne :

- L'alignement selon les termes réglementaires,
- Mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait de 2 mètres au minimum de l'alignement en tout ou partie.

Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 2 mètres.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux 2 alinéas précédents (implantation par rapport à la rue et aux limites séparatives), les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 0,50 m minimum.

## **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **II.2.1 - Dispositions générales**

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### **II.2.2 - Pour les constructions principales**

#### II.2.2.1 - Façades et matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### II.2.2.2 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

**II.2.2.3**

- Les clôtures : Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

*Les clôtures de façade sur rue*

Les clôtures de façade sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m et être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,
- Soit d'un dispositif ajouré doublé d'une haie,
- Soit d'un mur plein.

Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

*Les clôtures en limite séparative*

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2,00 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

*Les clôtures en limite ferroviaire*

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

**II.2.3 - Pour les annexes**

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

**II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**II.3.1** - Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

**II.3.2** - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**II.3.3** - La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.

**II.3.4** - Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

**II.4 - Stationnement**

**II.4.1** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

**II.4.2** - Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **III.1.1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

##### **III.1.2 - Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

### **III.2 - Desserte par les réseaux**

##### **III.2.1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **III.2.2 - Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

### **III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales**

Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

### **III.2.4 - Télécommunications**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

### **III.2.5 - Déchets**

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## CHAPITRE 8 : REGLEMENT DE LA ZONE Ue

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

**D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

**D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone :** La zone « Ue » correspond aux équipements publics.

---

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### **I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

I.1.1 - Les activités industrielles nouvelles,

I.1.2 - Les entrepôts,

I.1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,

I.1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux usages de la zone,

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé.

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé.

### **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Non réglementé.

### **II.4 - Stationnement**

Non réglementé.

## **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé.

### **III.2 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

## CHAPITRE 9 : REGLEMENT DE LA ZONE Uru

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

### **D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

### **D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone :** La zone « Uru » correspond au secteur de renouvellement urbain.

La zone URu comprend les secteurs suivants :

- Un secteur Uru1 correspondant au site de la caserne Gudin.
- Un secteur Uru2 correspondant au site du Port Saint Roch

---

## I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### **I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

I.1.1 - Les activités industrielles nouvelles,

I.1.2 - Les entrepôts,

I.1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

Dans la zone URu1, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 22m.

Dans la zone URu2, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 16m.

Les constructions pourront être implantée à l'alignement avec les voies et emprises publiques, ou avec un recul minimum de 3m.

Les constructions seront :

- Soit implantées sur les limites séparatives
- Soit :
  - o dans la zone URu1, les constructions seront implantées en recul de 1m minimum des limites séparatives,
  - o dans la zone URu2, les constructions seront implantées en recul de 3m minimum des limites séparatives tout en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **II.2.1 – Disposition générales**

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol

#### **II.2.2 – Pour les constructions principales**

##### **II.2.2.1 – Façade et matériaux**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisi de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le choix des matériaux dans leur teinte et dans leur aspect doit permettre aux constructions de s'insérer dans leur environnement.

Le percement des baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion des baies existantes.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs lis à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

##### **II.2.2.2 – Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisés.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

### II.2.2.3 – Clôtures

Les éventuelles clôtures sur la rue Coquillet devront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80m, éventuellement surmontée d'un dispositif ajouré. La hauteur maximale sera de 2m par rapport au niveau de la rue.

Les clôtures de façade sur rue et les clôtures en limite séparative doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Leur hauteur est limitée à 2m, sauf en cas d'impératif lié à la sécurité.

### II.2.3 – Pour les extensions et les constructions annexes

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement extérieur doivent être en harmonie avec ceux des constructions de la même unité foncière.

## **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 – Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

II.3.2 – Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

## **II.4 - Stationnement**

En zone URu1 la création de nouvelles places de stationnement devra être strictement limitée aux besoins des constructions.

En zone URu2 la création de nouvelles places de stationnement devra être adaptée aux besoins des constructions. Il est demandé de créer une place de stationnement par logement minimum.

## **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **III.1.1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

#### **III.1.2 - Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## **III.2 - Desserte par les réseaux**

### **III.2.1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **III.2.2 - Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

### **III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales**

Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

### **III.2.4 - Télécommunications**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

### **III.2.5 - Déchets**

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

# CHAPITRE 10 : REGLEMENT DE LA ZONE UX

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

## **D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

## **D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone :** La zone « UX » correspond aux zones urbaines à vocation économique. Elle comprend un sous-secteur Uxt correspond à une activité artisanale isolée (traiteur) à Pannes.

---

## **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**I.1.1** - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,

**I.1.2** - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux usages de la zone,

**I.1.3** - Les habitations, sauf celles nécessaires aux usages de la zone,

**I.1.4** - Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les zones d'activités économiques suivantes :

- La ZAE du CHESNOY dans la commune d'AMILLY
- La ZAE du CAMP DE CHAUMONT dans la commune de CORQUILLEROY

**I.1.5** - Les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et autoroutières sans restriction d'éloignement et de hauteur des remblais à proximité des clôtures autoroutières.

**I.1.6 En secteur Uxt, seuls sont admis :**

- Les constructions et installations à destination des activités artisanales et commerces de détails, ainsi que les bureaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires aux usages de la zone.

**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****II.1 - Volumétrie et implantation des constructions****II.1.1 - Dispositions générales :**

Le terme alignement désigne :

- L'alignement selon les termes réglementaires,
- Mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

**II.1.2 - Implantation :**

Les façades des constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- En retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone à vocation résidentielle.  
Cette distance est réduite à 3 mètres minimum **en secteur Uxt**.
- Dans les autres cas :
  - Soit en retrait de 5 mètres minimum des limites,
  - Soit sur la limite, sous réserve de répondre aux prescriptions en matière de sécurité incendie.

**II.1.3 - Définition des modalités de calcul de la hauteur :**

La hauteur se mesure :

- À partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

Dans l'ensemble de zonage, hormis en secteur Uxt la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur absolue (au faîte ou à l'acrotère).

Exception : En cas de bâtiment existant sur l'unité foncière d'une hauteur supérieure à 15 mètres, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur absolue du bâtiment existant.

**Dans le sous-secteur Uxt**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres (au faîte ou à l'acrotère).

## **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **II.2.1 - Dispositions générales**

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Sont interdites toutes les constructions présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement, matériaux brillants, ...), facteur de danger pour la circulation autoroutière.

### **II.2.2 - Façades et matériaux**

Les façades arrière et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les bâtiments d'activité, les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### **II.2.3 - Toitures**

Une attention particulière doit être portée aux toitures et particulièrement à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture.

### **II.2.4 - Les clôtures**

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

#### *Les clôtures en limite ferroviaire*

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

## **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

**II.3.1** - Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

**II.3.2** - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**II.3.3** - La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique

et la construction doit être végétalisée.

**II.3.4** - Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

## **II.4 - Stationnement**

***Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination :***

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

***Dispositions applicables aux extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :***

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

***Dispositions applicables en cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :***

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

***Dispositions applicables aux constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination :***

- Il est exigé au minimum 8 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

***Dispositions applicables aux autres types de constructions autorisées sur la zone :***

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Ou 0,75 place par emploi salarié,
- La solution la plus favorable aux constructeurs s'applique.

***Dispositions applicables aux livraisons et visiteurs :***

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

***Dispositions applicables au stationnement des cycles :***

- Pour les constructions ou extension de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m<sup>2</sup> dédié au stationnement des cycles pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions ou extension de 1 000 m<sup>2</sup> ou plus, il est exigé au minimum (la règle la plus favorable s'applique) :
  - Soit 1 m<sup>2</sup> dédié au stationnement des cycles pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Soit 1 m<sup>2</sup> dédié au stationnement des cycles pour 10 emplois salariés.

### **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **III.1.1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

##### **III.1.2 - Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

### **III.2 - Desserte par les réseaux**

##### **III.2.1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **III.2.2 - Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

##### **III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales**

Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

### **III.2.4 - Télécommunications**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

### **III.2.5 - Déchets**

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## CHAPITRE 11 : REGLEMENT DE LA ZONE A

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

**D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

**D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone**

La zone « A » est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

La zone agricole ou « A » concerne les secteurs non urbanisés à vocation agricole.

**Le secteur « Ap »** correspond à des secteurs agricoles à enjeux de patrimoine et/ou de paysage :

- Espaces ouverts des parcs de châteaux et demeures (anciens parcs et parcs actuels),
- Abords dégagés des parcs (covisibilité),
- Abords dégagés du canal d'Orléans, de Briare et du Loing (covisibilité),
- Cônes de vue principaux.

## **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

I.1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article suivant I.2.

I.1.2 - Dans la zone A et secteur Ap, les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et autoroutières sans restriction d'éloignement et de hauteur des remblais à proximité des clôtures autoroutières.

I.1.3 - Toute construction est interdite dans la zone d'inconstructibilité de 100 mètres prévue à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Des bâtiments d'exploitation agricole en respectant une implantation minimale de distance par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé, équivalente à la hauteur du bâtiment ( $D=H$ ), avec un minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute,
- Des réseaux d'intérêt public,
- Des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
- De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes en respectant une implantation minimale de distance par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé, équivalente à la hauteur du bâtiment ( $D=H$ ), avec un minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

### **I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Hormis dans le secteur Ap, sont autorisés :

I.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

I.2.2 - Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

I.2.3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants.

I.2.4 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles.

I.2.5 - Le changement de destination des constructions existantes, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme, vers une vocation de vente de bien directe à une clientèle et d'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et après avis conforme de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

I.2.6 - Les constructions et installations des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

I.2.7 - Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

- D'une extension mesurée, de 30% maximum de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi (bâtiment principal et annexe),
- D'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension,
- Les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m<sup>2</sup>, emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi,
- De la construction d'annexes dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal,
- Les piscines auront une emprise au sol maximale de 75 m<sup>2</sup>.

I.2.8 - Les affouillements et exhaussements liés aux usages de la zone.

I.2.9 - Dans le secteur « Ap », seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'existant.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - Aux renaturations,
  - Ou à des aménagements hydrauliques destinés à la lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales,
  - Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.
  - La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

II.1.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîte.

II.1.2 - La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 14 mètres au faîte.

II.1.3 - Les façades des futures constructions agricoles devront être implantées en observant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

II.1.4 - Pour les habitations existantes :

- La hauteur des constructions autorisées dans l'article I.2.7 ne devra pas dépasser le gabarit existant,
- La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

II.1.5 - Une implantation à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres de l'alignement est admise dans le cas des constructions de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article II.1.3., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les façades des constructions à édifier doivent être

réalisées dans le prolongement latéral et vertical de la construction existante. Cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (auvent, marquise, ...) dans la limite de 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

II.1.6 - Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

II.1.7 - Dans le secteur « Ap » : Les extensions devront s'inscrire dans les gabarits des constructions existantes. Dans les parcs et leurs abords, toute extension devra être réalisée dans le respect de la composition de l'ensemble.

## **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **II.2.1 - Dispositions générales**

Dans la zone A et secteur Ap, sont interdites toutes les constructions présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement, matériaux brillants, ...), facteur de danger pour la circulation autoroutière.

### **II.2.2 - Pour l'habitation :**

#### II.2.2.1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

#### II.2.2.2 - Pour les constructions principales

##### Façades et matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

##### Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

**Clôtures :**

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

Sauf extension de l'existant, les clôtures seront constituées :

- Soit de lisses ou de grillages sur poteaux,
- Soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m, sauf en cas de réfection d'un mur existant.

**Les clôtures en limite ferroviaire**

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

**Les clôtures autoroutières**

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux clôtures autoroutières, répondant déjà à des contraintes techniques et sécuritaires spécifiques.

**II.2.2.3 - Pour les annexes**

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

**II.2.3 - Pour le bâtiment agricole :**

Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain naturel sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation imposant d'autres dispositions.

Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

Les matériaux de couverture seront de couleur sombre. Le zinc est autorisé.

Les façades des bâtiments agricoles seront :

- soit en bardage métallique ou bois,
- soit en filets brise-vent,
- soit en maçonneries enduites,
- soit en panneaux de béton préfabriqués à l'aspect caillou lavé,
- soit en terre, terre-paille ou torchis.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le secteur « Ap » : Dans les parcs, Les constructions devront être réalisées dans le respect l'harmonie des matières.

**II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, à l'exception des espaces dédiés aux infrastructures routières et autoroutières, doivent être traités en espaces verts et ne peuvent être occupés par des dépôts précaires.

II.3.2 - Les éléments bâtis, ouvrages, arbres, alignements d'arbres, haies, allées, canaux et tracés, ..., figurant au plan sont soumis aux dispositions générales et à celles de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

II.3.4 - Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

II.3.5 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales adaptées au terrain.

II.3.6 - La plantation d'espèces végétales invasives (espèces introduites envahissantes) est interdite.

## **II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Pour les constructions nouvelles : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales.

II.4.3 - Le traitement des aires de stationnement, à l'exception des infrastructures autoroutières existantes, réduira au maximum l'imperméabilisation du sol.

II.4.4 - Dans le secteur « Ap » :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.
- L'implantation et l'organisation des aires de stationnement devront valoriser la composition des espaces.

---

## **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **III.1.1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **III.2 - Desserte par les réseaux**

### **III.2.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de branchement sur le réseau d'adduction publique, il pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

### **III.2.2 - Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

### **III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou prises en charge par des dispositifs ou exutoires alternatifs.

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

Dans la zone A et secteur Ap, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

### **III.2.4 - Télécommunications**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## CHAPITRE 12 : REGLEMENT DE LA ZONE N

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

**D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

**D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone**

La zone « N » est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle ou « N » concerne les secteurs non urbanisés ainsi que les constructions isolées localisées dans les espaces naturels.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Un secteur Np** correspondant à des secteurs à dominante boisée à enjeux de patrimoine et/ou de paysage :
  - Espaces boisés des parcs de châteaux et demeures (anciens parcs et parcs actuels),
  - Abords boisés des parcs (écrin).

- **Un secteur Nv** correspondant aux fonds de vallée ou vallons, (vocation naturelle ou de renaturation),
- **Un secteur Nl** correspondant aux équipements et constructions à vocation touristique ou de loisirs,
- **Un secteur Nc** spécifique aux carrières.

## I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

---

### **I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

I.1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article suivant I.2, respectivement dans la zone et dans chacun des secteurs.

I.1.2 - Dans la zone N et secteurs Nv et Np, les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et autoroutières sans restriction d'éloignement et de hauteur des remblais à proximité des clôtures autoroutières.

I.1.3 - Toute construction est interdite dans la zone d'inconstructibilité de 100 mètres prévue à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Des bâtiments d'exploitation agricole en respectant une implantation minimale de distance par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé, équivalente à la hauteur du bâtiment ( $D=H$ ), avec un minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute,
- Des réseaux d'intérêt public,
- Des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
- De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes en respectant une implantation minimale de distance par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé, équivalente à la hauteur du bâtiment ( $D=H$ ), avec un minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

### **I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Hormis dans les secteurs, sont autorisés :

I.2.1 - Les bâtiments agricoles et forestiers.

I.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants.

I.2.3 - Le changement de destination des constructions existantes, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme, vers une vocation de vente de bien directe à une clientèle et d'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

I.2.4 - Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

- D'une extension mesurée, de 30% maximum de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi,
- De la construction d'annexes dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal,
- D'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.
- Les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi,
- Les piscines auront une emprise au sol maximale de 75 m<sup>2</sup>.

I.2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol liés aux usages de la zone.

I.2.6 - Dans les secteurs :

**Dans le secteur « Np », seuls sont autorisés :**

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'existant. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux restaurations d'ouvrages anciens maçonnés en pierre.

**Dans le secteur « Nv », seuls sont autorisés :**

- Les ouvrages techniques et les travaux d'infrastructure publique nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les constructions liées aux exploitations agricoles destinées au logement des animaux, dans la limite de 40<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - Aux renaturations ou aux ouvrages hydrauliques destinés à gérer les cours d'eau,
  - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce.

**Dans le secteur « NI », seuls sont autorisés :**

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants :
  - Les constructions, installations à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs, de restauration,
  - Les campings, parcs résidentiels de loisirs ... et, en leur sein, les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles,
- Les logements de gardiennage, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - Aux renaturations,
  - Ou à des aménagements hydrauliques destinés à la lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales,
  - Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

- Ou à un usage de tourisme, loisirs.

**Dans le secteur « Nc », seuls sont autorisés :**

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les constructions, installations liées à l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Sur la commune d'AMILLY, les installations de traitement et de commercialisation de matériaux,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - Ou aux renaturations,
  - Ou à des aménagements paysagers,
  - Ou à des aménagements hydrauliques destinés à la lutte contre les inondations,
  - Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

II.1.1 - En zone N, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîte. Des dépassements sont autorisés pour des éléments techniques.

II.1.2 - Dans les secteurs, la hauteur des constructions est fixée, au faîte, respectivement à :

- Secteur Np : 12 m,
- Secteur Nv : 6 m,
- Secteur NI : 12 m,
- Secteur Nc : non réglementé.

II.1.3 - Pour les habitations existantes :

- La hauteur des constructions autorisées dans l'article I.2.4 ne devra pas dépasser le gabarit existant,
- La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

II.1.4 - Dans le secteur « Np » : Dans les parcs et leurs abords, les constructions devront être réalisées dans le respect de la composition de l'ensemble. Les tracés d'allées et perspectives devront être préservés.

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Dans la zone N et les secteurs de zone :**

II.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.2 - En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter le caractère de l'ensemble ou le mettre en valeur.

II.2.3 - Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

II.2.4 - Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

II.2.5 - Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

II.2.6 - Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits. Toutefois, sont autorisés les abris de jardins en bardage tôle de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

II.2.7 - Les toitures terrasses sont autorisées.

II.2.8 - En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

II.2.9 - Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse aux éléments construits sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

II.2.10 - Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

II.2.11 - Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

II.2.12 - Aucunes dispositions ne s'appliquent aux clôtures autoroutières, répondant déjà à des contraintes techniques et sécuritaires spécifiques.

II.2.13 - Dans la zone N et secteurs Nv et Np, sont interdites toutes les constructions présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement, matériaux brillants, ...), facteur de danger pour la circulation autoroutière.

#### **Dans la zone N et les secteurs Np, NI et Nc :**

II.2.14 - Sauf en cas de réfection d'un mur existant, les clôtures seront constituées de lisses ou de grillages sur poteaux sans muret bas.

#### **Dans le secteur Nv :**

II.2.15 - Les constructions destinées au logement des animaux auront un aspect bois et seront constituées d'une structure démontable de manière à ne pas imperméabiliser le sol.

II.2.16 - Les clôtures seront constituées de lisses ou de grillages sur poteaux sans muret bas ni longrine.

#### **Dans le secteur « Np » :**

II.2.17 - Dans les parcs des châteaux et demeures, les constructions respecteront l'harmonie des matières et des teintes des constructions de l'unité foncière, ou s'effaceront dans le paysage proche ou lointain. En dehors des parcs des châteaux et demeures, les constructions devront s'effacer dans le paysage proche ou lointain.

### **Pour les habitations existantes visées à l'article I.2.4 :**

#### **II.2.18 - Dispositions générales**

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

#### **II.2.19 - Pour les constructions principales**

##### ***Façades et matériaux***

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

##### **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

##### ***Clôtures :***

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

Sauf extension de l'existant, les clôtures seront constituées :

- Soit de lisses ou de grillages sur poteaux,
- Soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m, sauf en cas de réfection d'un mur existant.

#### **II.2.20 - Pour les annexes**

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

### **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, à l'exception des espaces dédiés aux infrastructures routières et autoroutières, doivent être traités en espaces verts et ne peuvent être occupés par des dépôts précaires.

II.3.2 - Les éléments bâtis, ouvrages, arbres, alignements d'arbres, haies, allées, canaux et tracés, ..., figurant au plan sont soumis aux dispositions générales et à celles de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

II.3.4 - Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

II.3.5 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales adaptées au terrain.

II.3.6 - La plantation d'espèces végétales invasives (espèces introduites envahissantes) est interdite.

## **II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Pour les constructions nouvelles : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales.

II.4.3 - Le traitement des aires de stationnement réduira au maximum l'imperméabilisation du sol.

---

## **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **III.2 - Desserte par les réseaux**

#### **III.2.1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de branchement sur le réseau d'adduction publique, il pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

#### **III.2.2 - Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies

conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

### **III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou prises en charge par des dispositifs ou exutoires alternatifs.

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

Dans la zone N et secteurs Nv et Np, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

### **III.2.4 - Télécommunications**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## CHAPITRE 13 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

**D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

**D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone :** La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation à vocation habitat.

Les zones 1AU s'aménagent en fonction des Orientations d'Aménagement et de Programmation, listées dans le tableau ci-dessous.

Commune	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Type d'aménagement
AMILLY	OAP Rue du Carré	Aménagement d'ensemble
	OAP Couleuvreux	Aménagement d'ensemble
	OAP Saint-Firmin-des-Vignes	Aménagement au fur et à mesure
CEPOY	OAP Rue de la Brégaudière	Aménagement au fur et à mesure
	OAP Rue des Alouettes	Aménagement au fur et à mesure
CHALETTE-SUR-LOING PANNES	OAP La Ronce	Aménagement au fur et à mesure
CHALETTE-SUR-LOING	OAP Le Bourg	Renouvellement urbain
	OAP Lancy	Aménagement d'ensemble
PANNES	OAP Bourbon Nord	Aménagement d'ensemble
CORQUILLEROY	OAP Les Plessis	Aménagement d'ensemble
SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD	OAP Bourg-Cimetière	Aménagement au fur et à mesure
SOLTERRE	OAP La Comodité	Aménagement au fur et à mesure
VILLEMANDEUR	OAP La Grimbonnerie	Aménagement d'ensemble
	OAP La Comté	Aménagement d'ensemble

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

## **I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**I.1.1** - les activités industrielles nouvelles,

**I.1.2** - les entrepôts,

**I.1.3** - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,

**I.1.4** - les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

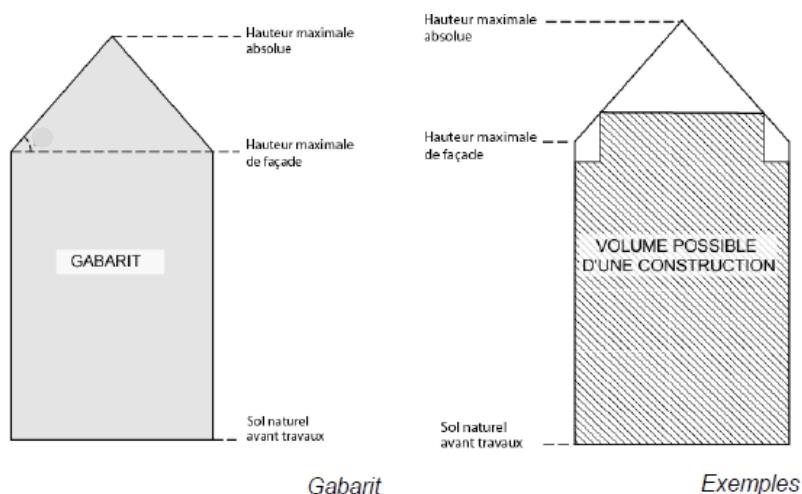
#### **a) Définition des modalités de calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions :

- Se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Est délimitée par un gabarit, défini par :
  - Une *hauteur de façade*, correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
  - Une *hauteur absolue maximale*, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.



### b) Volumétrie

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres en façades et 16 mètres au faîte (hauteur maximale absolue).

### c) Implantation

#### Dispositions générales

Le terme alignement désigne :

- L'alignement selon les termes réglementaires,
- Mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée.

#### Dans l'ensemble de la zone :

Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les façades des futures constructions devront être implantées à l'alignement en tout ou partie ou en retrait de 5 mètres maximum pour les constructions principales.

Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites,
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux 2 alinéas précédents (implantation par rapport à la rue et aux limites séparatives), les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux constructions principales non contiguës.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 0,50 m minimum.

## II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.2.1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### II.2.2 - Pour les constructions principales

#### II.2.2.1 - Façades et matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### II.2.2.2 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

#### II.2.2.3

- Clôtures : Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

##### Les clôtures de façade sur rue

Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,
- Soit d'un dispositif ajouré,
- Soit d'un mur plein.

La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 1,80 mètre, sauf impératifs liés à la sécurité.

Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

##### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,
- Soit d'un dispositif ajouré,
- Soit d'un mur plein, maçonnable ou non.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder, sauf impératifs liés à la sécurité 1,80 mètre.

##### Les clôtures en limite ferroviaire

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

#### **II.2.3 - Pour les annexes**

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

## **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**II.3.1** - Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

**II.3.2** - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**II.3.3** - La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.

**II.3.4** - Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

## **II.4 - Stationnement**

### **II.4.1 - Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
  - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est de une.
  - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> accès compris.
  - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### **II.4.2 - Normes applicables par type de constructions :**

***Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination :***

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

***Dispositions applicables aux extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :***

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les normes

applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

***Dispositions applicables en cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :***

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

***Dispositions applicables aux livraisons et visiteurs :***

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

***Dispositions applicables au stationnement des cycles :***

- Il est exigé au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

### **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **III.1.1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

##### **III.1.2 - Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter un trottoir minimum, d'une largeur minimale de 1,50 mètre.

Les voiries nouvelles en impasse sont admises à condition :

- D'être dotées d'un dispositif de retournement
- Et qu'une possibilité de connexion ou de prolongement ultérieur de la voirie soit ménagée, sauf impossibilité technique.

#### **III.2 - Desserte par les réseaux**

##### **III.2.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **III.2.2 - Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

### **III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales**

Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

### **III.2.4 - Télécommunications**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

### **III.2.5 - Déchets**

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## CHAPITRE 14 : REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

### **D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

### **D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone :** La zone 2AU est une zone à urbaniser à vocation habitat ou mixte dont les capacités en termes de réseaux sont insuffisantes.

---

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

I.1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article I.2.

## **I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

I.2.1 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- Ou à des aménagements paysagers,
- Ou à des aménagements hydrauliques,
- Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- Ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

I.2.2 - Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

---

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé.

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé.

### **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Non réglementé.

### **II.4 - Stationnement**

Non réglementé.

---

## **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé.

### **III.2 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

# CHAPITRE 15 : REGLEMENT DE LA ZONE 2AUx

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

## **D'une part,**

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

## **D'autre part,**

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr),*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

**Qualification de la zone :** La zone 2AUx est une zone destinée à être urbanisée, à vocation spécifique d'activités économiques, accueil d'activités tertiaires, secondaires, artisanales ou industrielles. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

I.1.1 - Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,

I.1.2 - Les constructions et installations à usage agricole,

I.1.3 - Les constructions à usage d'habitation hormis le logement de gardiennage,

I.1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,

I.1.5 - Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâties et les campings de toutes natures,

I.1.6. – Les constructions et installations des commerces et des activités de service

I.1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé.

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé.

### **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Non réglementé.

### **II.4 - Stationnement**

Non réglementé.

## **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé.

### **III.2 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé.