



# **GUIDE PÉDAGOGIQUE**

## **RÈGLEMENT - ZONAGE**

### **PLUI**





# D'OÙ VIENNENT LES RÈGLES ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal constitue le document de référence de gestion du droit des sols. Le zonage et le règlement sont les **deux documents opposables**, avec lesquels les demandes d'autorisation de construire doivent être **conformes**.

Ces règles doivent permettre de **concrétiser le projet politique** défini par les **élus**, qui croise :

- leur **vision pour le territoire**, déclinée dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** ;
- une **vision régionale**, déclinée dans plusieurs documents que le PLUi doit **respecter** : le SCoT du Montargois en Gâtinais, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire ;
- des **objectifs nationaux**, encadrés par les lois.

Ces règles sont établies à partir de la réalité du **terrain** :

- évaluation du **document d'urbanisme actuel** s'il existe : ce qui fonctionne, ce qui n'est plus conforme au PADD et aux exigences réglementaires...
- prise en compte de la **réalité du bâti**, afin de définir des règles et des possibilités d'évolution adaptées aux types des constructions, au profil des quartiers etc.

# COMMENT LE LIRE ?

## RÈGLEMENT ET ZONAGE : DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

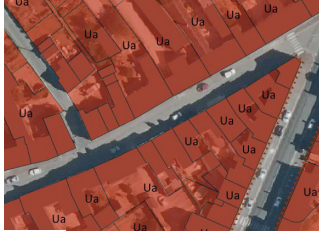



### UNE VISION GLOBALE ET HARMONISÉE : DES ZONES ET UN RÈGLEMENT COMMUNS À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

#### Le zonage : l'identification d'une typologie urbaine

Le règlement s'applique à l'ensemble des permis de construire déposés (principe de conformité).

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones :



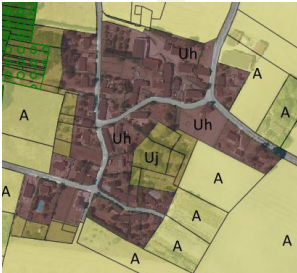



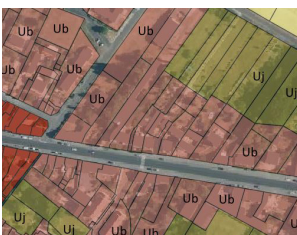

- > **urbaines (dites « zones U »)** : ensemble des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Une typologie est définie à partir des usages et des caractéristiques du bâti.
- > **à urbaniser (dites « zones AU »)** : les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- > **agricoles (dites « zones A »)** : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- > **naturelles et forestières (dites « zones N »)** : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° 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 ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Zone	Caractéristiques urbaines et paysagères	Dynamiques et possibilités d'évolution du bâti
 <p data-bbox="225 1317 320 1346">Zone Ua</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones les <b>plus denses</b> du territoire intercommunal (coeur historique des pôles principaux ou secondaires), elles rassemblent <b>plusieurs usages</b> (habitations, commerces, équipements etc).</li> <li>- Le <b>parcellaire est étroit</b> et resserré.</li> <li>- Le <b>front bâti est continu</b>, le bâti est aligné le long de la voie.</li> <li>- Le bâti occupe une large part de la parcelle : le paysage de la rue est <b>très minéral, avec peu de végétation visible</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'exception de quelques rares dents creuses, ces secteurs sont <b>denses et entièrement construits</b>.</li> <li>- Le règlement doit permettre le <b>renouvellement du bâti</b> (reconstruction sur lui-même).</li> <li>- La reconstruction permettra une <b>densification en hauteur ou en fond de parcelle</b> (lorsque la configuration le permet).</li> </ul>
 <p data-bbox="225 2094 320 2123">Zone Ub</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone des <b>faubourgs ou des centres-bourgs</b> des communes rurales, où l'on trouve <b>plusieurs usages</b> (habitations, commerces, équipements etc).</li> <li>- Le <b>parcellaire est un peu plus large</b>.</li> <li>- Le front bâti offre une <b>variété d'implantation</b> (à l'alignement ou en retrait, discontinuités entre les constructions), <b>laissant voir la végétation</b> (devant, entre ou derrière les constructions).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces secteurs sont <b>moyennement denses</b> et comptent quelques dents creuses.</li> <li>- Situés en centre-bourg ou à sa proximité, ces secteurs doivent pouvoir <b>se densifier</b> en permettant des <b>extensions</b> du bâti existant ou de <b>nouvelles constructions</b> (comblement de dents creuses, divisions parcellaires).</li> </ul>



# COMMENT LE LIRE ?

## RÈGLEMENT ET ZONAGE : DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

Zone	Caractéristiques urbaines et paysagères	Dynamiques et possibilités d'évolution
 <p>Zone Uc</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteurs pavillonnaires, constituant les développements récents des communes (2e moitié du XXe siècle), ils ont une vocation principalement résidentielle.</li> <li>- Le <b>parcellaire est large</b>, plus régulier et optimisé lorsqu'il s'agit de lotissement.</li> <li>- Le <b>bâti est implanté au coeur de la parcelle, entouré d'un jardin</b> (sur au moins 3 côtés).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces secteurs sont <b>peu denses</b> et comptent des dents creuses ou des possibilités de divisions parcellaires.</li> <li>- Situées à la limite entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles (espaces de « frange urbaine »), ces parcelles doivent faire l'objet <b>d'un traitement paysager qualitatif</b> pour favoriser les transitions paysagères.</li> </ul>
 <p>Zone Uh</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hameaux ou lotissements isolés, ils forment des <b>ensembles urbains constitués, à l'écart des centres-bourgs</b>. Ils ont une <b>vocation résidentielle</b>.</li> <li>- Le <b>parcellaire est très large</b>.</li> <li>- Le <b>bâti est implanté au coeur de la parcelle, entouré d'un vaste jardin</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces secteurs isolés pourront accueillir quelques nouvelles habitations (parcelles résiduelles non bâties) sous réserve de pas consommer des terres agro-naturelles.</li> <li>- Les communes concernées répondent à <b>plusieurs critères</b> (capacité des réseaux, absence d'école et/ou de commerces, zone AU réduite...) <b>justifiant à titre exceptionnel, la constructibilité de ces secteurs</b>.</li> </ul>
 <p>Zone Uhp</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous secteur qui présente des <b>caractéristiques paysagères similaires à la zone Uh</b>. Il correspond en <b>grande majorité aux lotissements boisés de type « Auberton »</b></li> <li>- D'un point de vue urbain en revanche, les caractéristiques communales et les choix de développement ne permettent pas de déroger à l'inconstructibilité imposée par le SCoT.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces secteurs isolés <b>ne peuvent pas accueillir de nouvelles constructions</b>.</li> <li>- Les constructions existantes peuvent bénéficier <b>d'extension et d'aménagements</b> (dont construction d'annexes et de piscine), sous réserve de <b>respecter les équilibres bâti/espaces végétalisés</b>.</li> </ul>
 <p>Zone Uj</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones de jardins publics ou privés, de vergers, intégrés au tissu urbain. Ils constituent des espaces de respiration, des réservoirs de biodiversité et des espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La dominante végétale doit être préservée. La constructibilité est restreinte (annexes de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, piscine de 75 m<sup>2</sup>) pour limiter l'imperméabilisation des sols, pérenniser leur vocation de jardin d'agrément et maintenir la biodiversité.</li> </ul>

**Ue** : espaces qui accueillent des équipements publics ou d'intérêts collectif. La relative souplesse réglementaire de la zone permet l'aménagement, l'évolution des équipements publics.




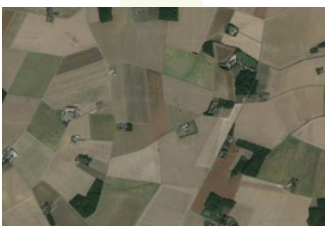
**Ux** : est affectée aux établissements artisanaux ou d'industries, ou à usage de dépôts, pouvant présenter des nuisances, et aux établissements commerciaux ou de service. Le cadre réglementaire permet une évolution de ces activités, tout en assurant une insertion paysagère et urbaine de qualité et une limitation à minima des nuisances. Le sous-secteur **UXc** est quant à lui à vocation principale de commerce.

**AU** : est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et a vocation à accueillir principalement de l'habitat. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole des communes. Ces zones doivent disposer des réseaux suffisants à proximité. Elles sont encadrées par des OAP (cf p9).

**1AUx** : est destinée à être ouverte à l'urbanisation et a vocation à accueillir de l'activité économique.

# COMMENT LE LIRE ?

## RÈGLEMENT ET ZONAGE : DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

Zone		Caractéristiques urbaines et paysagères	Dynamiques et possibilités d'évolution
 	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zone N : zone naturelle</b></li> <li><b>Secteur Np : secteur naturel à préserver</b></li> <li><b>Secteur Npv : secteur destiné à accueillir un projet photovoltaïque</b></li> <li><b>Secteur Ne : écart à vocation d'équipements</b></li> <li><b>Secteur Ni : écart à vocation d'activité touristiques ou de loisirs</b></li> <li><b>Secteur Nx : écart à vocation d'activité économique</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces à dominante naturelle, incluant des activités de gestion et mise en valeur des espaces naturels et forestiers ainsi que des constructions isolées (écarts résidentiels, activités isolées...).</li> <li>- Le zonage distingue la zone N classique et d'autres secteurs identifiés en raison de leur carrière inconstructible (pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers), ou pour permettre la réalisation de projets particuliers (soumis à autorisation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, ou non).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>nouvelles constructions</b> d'une destination autre que celles liées aux exploitations forestières ou à la gestion des espaces naturels sont restreintes.</li> <li>- Les constructions existantes peuvent bénéficier d'<b>extension mesurée</b> (40% de l'emprise au sol existante) et d'<b>aménagement</b> (construction d'annexes, d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> et de piscine de 75 m<sup>2</sup> et dans un rayon de 30 m de la construction principale*).</li> <li>- Les bâtiments agricoles susceptibles de connaître un <b>changement de destination</b> doivent être identifiés.</li> </ul>
 	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zone A : zone agricole</b></li> <li><b>Secteur Ap : secteur agricole à préserver</b></li> <li><b>Secteur Ax : écart à vocation d'activité économique</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces à dominante agricole, incluant des sièges d'exploitation, bâtiments agricoles et terres agricoles, des projets photovoltaïques ainsi que des constructions isolées (écarts résidentiels, activités isolées...).</li> <li>- Le zonage distingue la zone A classique et d'autres secteurs identifiés en raison de leur carrière inconstructible (pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers), ou pour permettre la réalisation de projets particuliers (soumis à autorisation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, ou non).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>nouvelles constructions</b> d'une destination autre qu'agricole, sont restreintes.</li> <li>- Les habitations existantes peuvent bénéficier d'<b>extension mesurée</b> (40% de l'emprise au sol existante) et d'<b>aménagement</b> (construction d'annexes, d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> et de piscine de 75 m<sup>2</sup> et dans un rayon de 30 m de la construction principale*).</li> <li>- Les bâtiments agricoles susceptibles de connaître un <b>changement de destination</b> doivent être identifiés.</li> <li>- Afin de limiter les nuisances, un rayon de 100 m s'applique autour des ICPE d'élevage, dans lequel les nouvelles habitations sont interdites.</li> </ul>



Certains secteurs, telles que les zones **UCi**, **UXi**, ou encore **1AUXi** sont indicés «i» car sont soumis au risque inondation. Sont autorisés, en fonction des zones, sous conditions :



➤ Les opérations de renouvellement urbain global (quartier ou groupe de parcelles) avec réduction de vulnérabilité (hors établissements sensibles, activités économiques polluantes et activités agricoles) sur le périmètre de l'opération,



➤ Extension verticale des bâtiments à usage d'habitations et leurs annexes permettant la réduction de la vulnérabilité

➤ Extension verticale des bâtiments à usage d'activités (hors activités agricoles)

➤ Extension des bâtiments d'intérêt public



# COMMENT LE LIRE ?

## RÈGLEMENT ET ZONAGE : DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

### Le contenu du règlement de chaque zone

Le règlement de chaque zone est structuré de la même manière, selon un sommaire réorganisé par la réforme du Code de l'Urbanisme en 2017.



### 5 DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET LEURS SOUS-DESTINATIONS :

- 1° EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE ;
- 2° HABITATION (LOGEMENT, HÉBERGEMENT) ;
- 3° COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

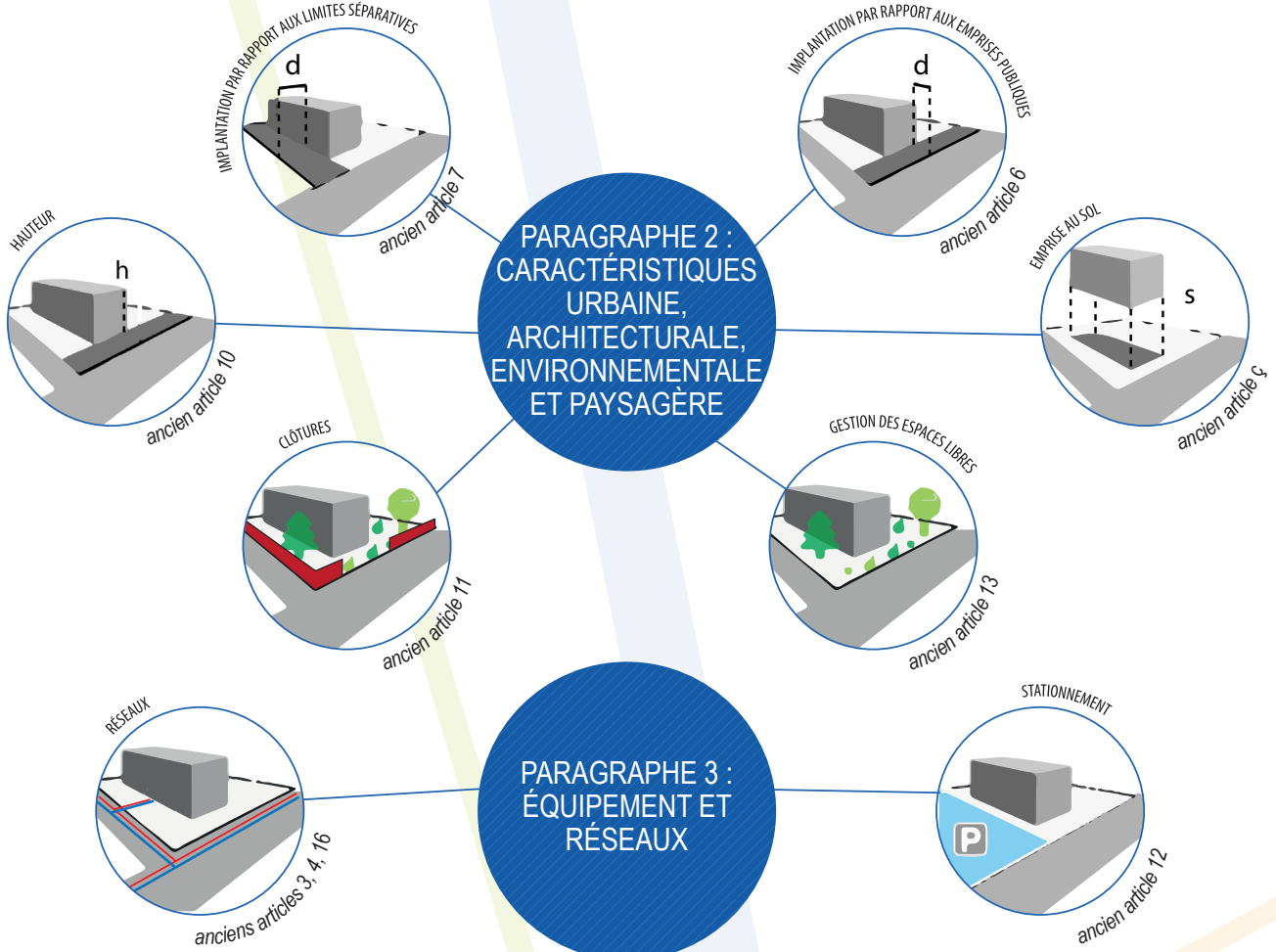
(artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) ;

#### 4° ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

(locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ;

#### 5° AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

(industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition).





# COMMENT LE LIRE ?

## RÈGLEMENT ET ZONAGE : DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

### LA PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS LOCALES : LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Un certain nombre d'outils, encadrés par le Code de l'Urbanisme, permettent de préciser localement les grandes orientations du règlement et du zonage, afin de prendre en compte les spécificités locales et permettre la réalisation des projets voulus par les communes.



Afin de maintenir les commerces de proximité, des **alignements commerciaux et des périmètres de mixité fonctionnelle** ont été ajoutés : dans ces secteurs, tout changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce (ex. en logement) est interdit et toute nouvelle construction doit intégrer un commerce en rez-de-chaussée.



L'**Orientement d'Aménagement et de Programmation** est un outil permettant à la commune de préciser des intentions d'aménagement ou de réaménagement sur certains secteurs, publics ou privés, qui pourraient devenir des secteurs de projet si leur propriétaire le souhaitait. Elle fixe un certain nombre de principes (implantation, hauteur...) avec lesquels les permis de construire doivent être compatibles.

Un **emplacement réservé (ER)** constitue une réserve foncière en vue de la réalisation d'un projet défini (ex : voirie, équipement, espace-vert etc.) : toute construction d'une destination autre que celle pour laquelle ils ont été délimités est interdite. Le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement.

Les **changements de destination** permettent d'identifier des constructions agricoles qui pourront, en zone A et N, changer de destination. Ainsi les constructions pourront acquérir une vocation d'habitation, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel.

#### CIBLER LES ACTIONS ET RÉPONDRE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE



Le **périmètre des cours d'eau** est préservé. En effet, sont interdites dans le périmètre de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents les constructions\* et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.

Les **éléments du patrimoine architectural** sont identifiés et protégés : ils ne peuvent être démolis (sauf s'ils sont en ruine ou insalubres) et ne peuvent accueillir des extensions qui ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Les **espaces boisés classés (EBC)** permettent de protéger les éléments naturels et boisés du territoire : tout changement d'occupation du sol qui pourrait compromettre les espaces boisés est interdit ; les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation et il est interdit de défricher.

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

La vocation actuelle des **espaces verts, jardins et espaces boisés identifiés** doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus,

à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

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

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

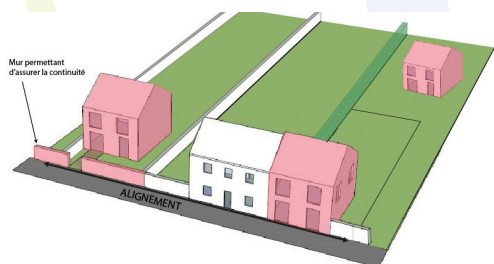
Sur certaines communes, des **cheminements piétons** sont identifiés afin d'être préservés.

Sur certaines rues, des **bandes inscrites au plan de zonage** peuvent imposer un **retrait** des constructions par rapport à la voie ou au contraire, leur construction à **l'alignement**. L'objectif de ces mesures est de reconstituer petit à petit un front urbain cohérent et harmonieux. Elles permettent également de prendre en compte un risque (ex. inondation) ou une nuisance (ex. voies à forte circulation).

# ZONE UA

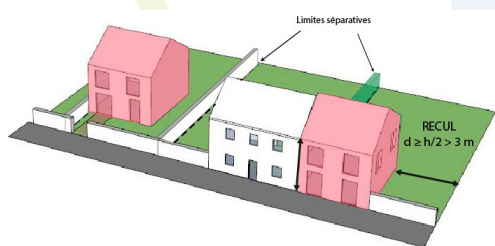
## SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES

L'ensemble des règles présentées ci-après, est rédigé et précisé dans le règlement. La prise en compte des cas particuliers notamment y est bien encadré.



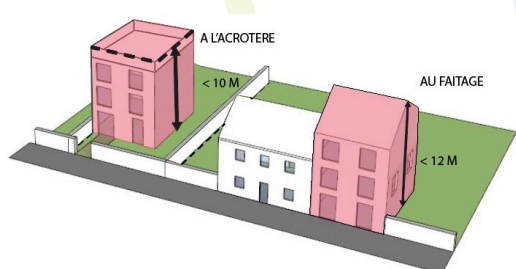
### IMPLANTATION VIS-À-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- A l'alignement
- En retrait, continuité assurée par un mur ou autre construction



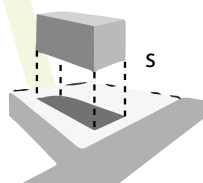
### IMPLANTATION VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

- Sur au moins une limite séparative
- Si implantation en retrait :  
 $d \geq H/2$ , minimum 3m



### HAUTEUR

- Logements : 12 m maximum au faitage ou 10 m à l'acrotère (RDC + 2 étages + Combles aménagés)



### EMPRISE AU SOL

- Non réglementée



### TRAITEMENT DES ABORDS ET ESPACES NON BÂTIS

- Traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité
- Coefficient de pleine terre : Non réglementé.
- Association de plusieurs espèces locales de végétaux

### CLÔTURES

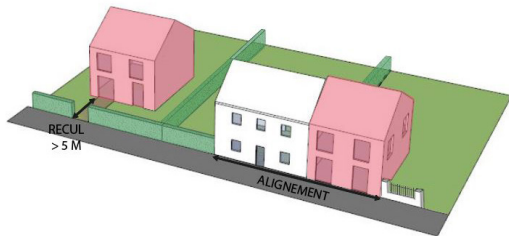
- Les clôtures sur rue :
  - Mur en pierre ou enduit, d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2 m
  - Mur bahut compris entre 50 et 80 cm de haut, surmonté d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur totale de 2 m maximum
- Les autres clôtures :
  - Mur en pierre ou enduit, d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2 m
  - Grillage doublé ou non d'une haie vive, de maximum 2 m
  - Panneaux en bois naturel ou plaques préteintées de maximum 2 m



# ZONE UB

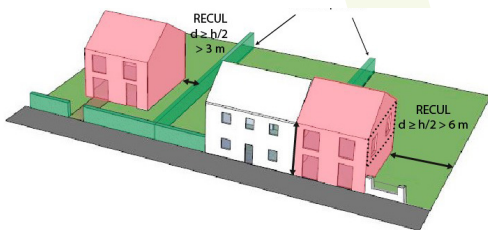
## SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES

L'ensemble des règles présentées ci-après, est rédigé et précisé dans le règlement. La prise en compte des cas particuliers notamment y est bien encadré.



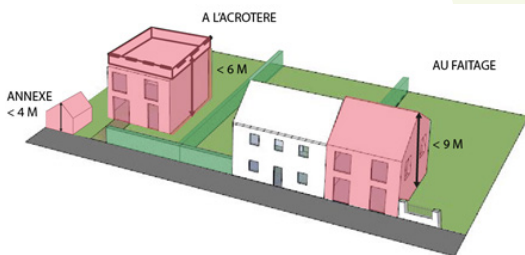
### IMPLANTATION VIS-À-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- A l'alignement
- En retrait de 5 m minimum



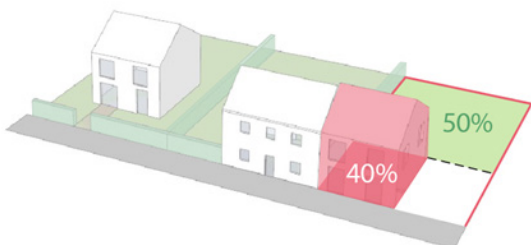
### IMPLANTATION VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

- Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)
- Si implantation en retrait :
  - avec baies :  $d \geq H/2$ , minimum 6m
  - sans baie :  $d \geq H/2$ , minimum 3m



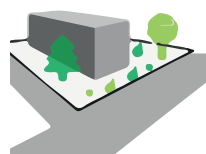
### HAUTEUR

- Logements : 9 m maximum au faitage ou 6 m à l'acrotère (RDC + 1 étage + Combles aménagés)



### EMPRISE AU SOL

- 40%
  - ex : Pour une parcelle de 800 m<sup>2</sup>, l'ensemble des surfaces bâties (construction principale et annexes), ne devra pas dépasser 320 m<sup>2</sup>.



### TRAITEMENT DES ABORDS ET ESPACES NON BÂTIS

- Traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité
- Coefficient de pleine terre : 50%.
  - ex : Pour une parcelle de 800 m<sup>2</sup>, 400 m<sup>2</sup> devront être végétalisés en espace de pleine-terre.
- Association de plusieurs espèces locales de végétaux

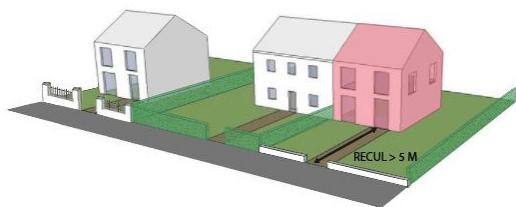
### CLÔTURES

- Les clôtures sur rue :
  - Mur en pierre ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,80 m
  - Mur bahut compris entre 50 et 80 cm de haut, surmonté ou non d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur de 1,8 m maximum
  - Panneaux en bois naturel ou plaques préteintées de maximum 1,80 m
  - Grillage doublé d'une haie vive, de maximum 1,8 m
- Les autres clôtures :
  - Grillage doublé ou non d'une haie vive, de maximum 1,8 m
  - Panneaux en bois naturel ou plaques préteintées de maximum 1,80 m

# ZONE UC

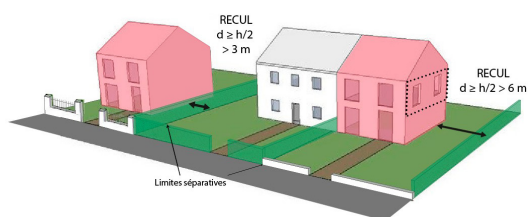
## SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES

L'ensemble des règles présentées ci-après, est rédigé et précisé dans le règlement. La prise en compte des cas particuliers notamment y est bien encadré.



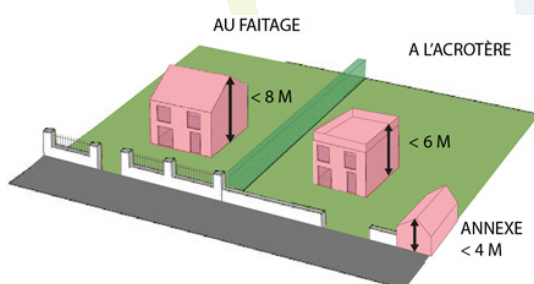
### IMPLANTATION VIS-À-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En retrait de 5 m minimum



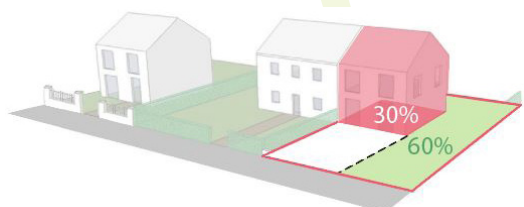
### IMPLANTATION VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

- En retrait :
  - avec baies :  $d \geq H/2$ , minimum 6 m
  - sans baie :  $d \geq H/2$ , minimum 3 m
- Implantation en limite séparative autorisée seulement si un bâtiment de la parcelle voisine est déjà implanté sur la limite. Implantation dans le même alignement de façade que ce dernier.



### HAUTEUR

- Logements : 8 m maximum au faitage ou 6 m à l'acrotère (RDC + 1 étage + Combles aménagés)



### EMPRISE AU SOL

- 30%  
*ex : Pour une parcelle de 1 100 m<sup>2</sup>, l'ensemble des surfaces bâties (construction principale et annexes), ne devra pas dépasser 330 m<sup>2</sup>.*

### TRAITEMENT DES ABORDS ET ESPACES NON BÂTIS

- Traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité
- Coefficient de pleine terre : 60%.  
*ex : Pour une parcelle de 1 100 m<sup>2</sup>, 660 m<sup>2</sup> devront être végétalisés en espace de pleine-terre.*
- Association de plusieurs espèces locales de végétaux

### CLÔTURES

- Les clôtures sur rue :
  - Mur bahut compris entre 50 et 80 cm de haut, surmonté ou non d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur de 1,8 m maximum
  - Grillage ou muret bas de 30 cm doublé d'une haie vive, de maximum 1,8 m
- Les autres clôtures :
  - Grillage ou muret bas de 30 cm doublé d'une haie vive, de maximum 1,8 m
  - Palissades, panneaux ou plaques ajourées préteintées, ou les murs en plaque de béton de maximum 1,8 m

# ZONE UH

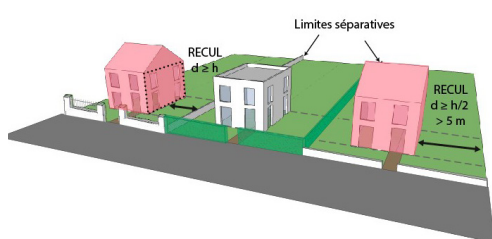
## SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES

L'ensemble des règles présentées ci-après, est rédigé et précisé dans le règlement. La prise en compte des cas particuliers notamment y est bien encadré.



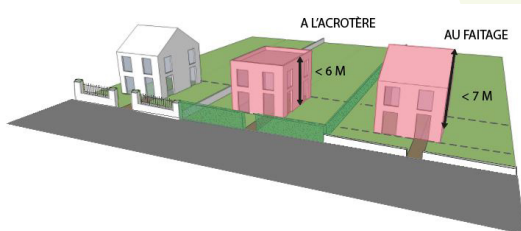
### IMPLANTATION VIS-À-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En retrait de 5 m



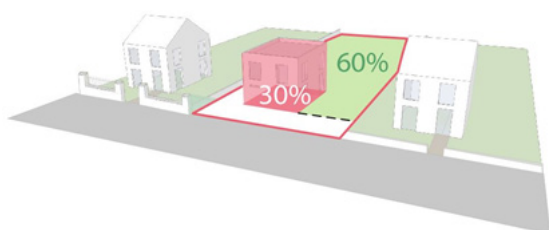
### IMPLANTATION VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

- En retrait :
  - avec baies :  $d \geq H$
  - sans baie :  $d \geq H/2$ , minimum 5 m



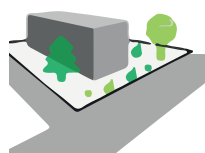
### HAUTEUR

- Logements : 7 m maximum au faitage ou 6 m à l'acrotère (RDC + Combles aménagés)



### EMPRISE AU SOL

- 30%
  - ex : Pour une parcelle de 1 100 m<sup>2</sup>, l'ensemble des surfaces bâties (construction principale et annexes), ne devra pas dépasser 330 m<sup>2</sup>.



### TRAITEMENT DES ABORDS ET ESPACES NON BÂTIS

- Traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité
- Coefficient de pleine terre : 60%.
  - ex : Pour une parcelle de 1 100 m<sup>2</sup>, 660 m<sup>2</sup> devront être végétalisés en espace de pleine-terre.
- Association de plusieurs espèces locales de végétaux

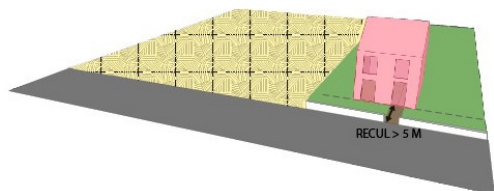
### CLÔTURES

- En limite par rapport aux voies et emprises publiques :
  - Mur bahut compris entre 50 et 80 cm de haut, surmonté ou non d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur de 1,8 m maximum
  - Grillage doublé d'une haie vive, de maximum 1,8 m
- En limite séparatives (exemples non exhaustifs) :
  - Grillage doublé ou non d'une haie vive, de maximum 1,8 m
  - Palissage, panneaux ou plaques ajourées préteintées, de maximum 1,8 m



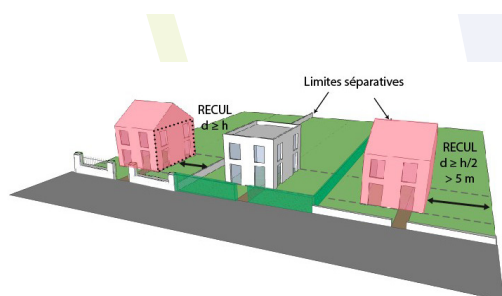
# ZONE UHp : SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES

L'ensemble des règles présentées ci-après, est rédigé et précisé dans le règlement. La prise en compte des cas particuliers notamment y est bien encadré.



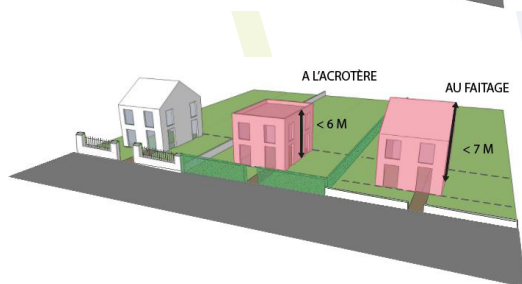
## IMPLANTATION VIS-À-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En retrait de 5 m



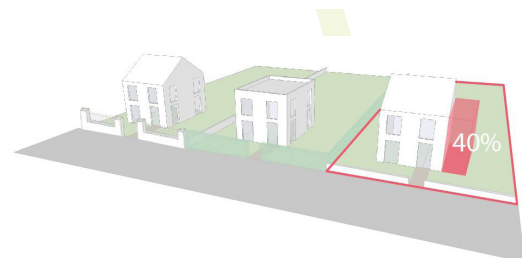
## IMPLANTATION VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

- En retrait :
  - avec baies :  $d \geq H$
  - sans baie :  $d \geq H/2$ , minimum 5 m



## HAUTEUR

- Logements : 7 m maximum au faitage ou 6 m à l'acrotère (RDC + Combles aménagés)

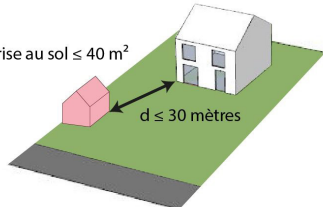


## EMPRISE AU SOL

- Extension : 40% maximum des constructions existantes
- Annexe : 40 m<sup>2</sup> maximum
- Piscine : 75 m<sup>2</sup> maximum

ANNEXES (ET PISCINES)

Emprise au sol ≤ 40 m<sup>2</sup>



## TRAITEMENT DES ABORDS ET ESPACES NON BÂTIS

- Traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité
- Association de plusieurs espèces locales de végétaux

## CLÔTURES

- En limite par rapport aux voies et emprises publiques :
  - Mur bahut compris entre 50 et 80 cm de haut, surmonté ou non d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur de 1,8 m maximum
  - Grillage doublé d'une haie vive, de maximum 1,8 m
- En limite séparatives (exemples non exhaustifs) :
  - Grillage doublé ou non d'une haie vive, de maximum 1,8 m
  - Palissage, panneaux ou plaques ajourées préteintées, de maximum 1,8 m

# ZONE UJ : SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES

L'ensemble des règles présentées ci-après, est rédigé et précisé dans le règlement. La prise en compte des cas particuliers notamment y est bien encadré.



## IMPLANTATION VIS-À-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Alignement
- En retrait de 1 m

## IMPLANTATION VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

- En limite séparative
- En retrait de 1 m

## HAUTEUR

- Logements : 4 m maximum au faitage ou à l'acrotère

## EMPRISE AU SOL

- Annexe : 40 m<sup>2</sup> maximum
- Piscine : 75 m<sup>2</sup> maximum

## TRAITEMENT DES ABORDS ET ESPACES NON BÂTIS

- Traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité
- Association de plusieurs espèces locales de végétaux

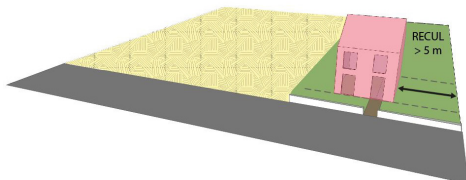
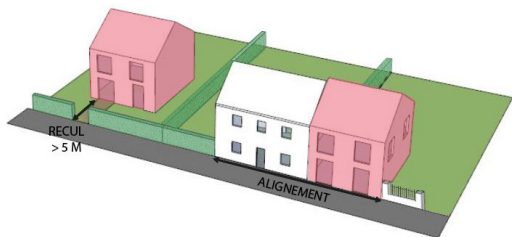
## CLÔTURES

- En limite par rapport aux voies et emprises publiques :
  - Mur bahut compris entre 50 et 80 cm de haut, surmonté ou non d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur de 1,8 m maximum
  - Grillage doublé d'une haie vive, de maximum 1,8 m
- En limite séparatives (exemples non exhaustifs) :
  - Grillage doublé ou non d'une haie vive, de maximum 1,8 m
  - Palissage, panneaux ou plaques ajourées préteintées, de maximum 1,8 m



# ZONE N : SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES

L'ensemble des règles présentées ci-après, est rédigé et précisé dans le règlement. La prise en compte des cas particuliers notamment y est bien encadré.



## RAPPEL DES SECTEURS



La zone **N** correspond aux espaces naturels du territoire, parfois boisés, dont la constructibilité est réduite afin de protéger ce type d'espace, d'en préserver la qualité environnementale et paysagère et permettre son entretien.



**Np** : sites présentant un intérêt écologique, patrimonial ou paysager particulier et justifiant à ce titre, de limiter les possibilités de construire pour assurer leur protection et leur mise en valeur.



**Ne** : secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc...



**Nx** : Écart à vocation d'activités économiques



• **Nle** : correspond aux différents secteurs accueillant des écluses et leurs équipements ainsi qu'au centre équestre situé à Auville-en-Gâtinais.

• **Nli1, Nli2, Nli3** : correspondent aux projets d'habitat insolite

• **Nlc, Nlc1** : correspondent aux campings

• **Nlo1** : correspond au projet des Ormes, sur le territoire de Ouzouer-des-Champs

• **Nlo2** : correspond au projet des Ormes, sur le territoire de Ouzouer-des-Champs

• **Nla** : correspond au projet du Château de Courtgis, à Oussoy-en-Gâtinais.



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

## CLÔTURES

### Les clôtures\* sur rue :

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

### Les clôtures\* autres :

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

### En secteur **NI, Nx** et **Npv**, sur l'ensemble des limites, la clôture\* devra être constituée :

- soit d'une haie composée d'arbres et arbustes persistants ou semi-persistants ;
- soit d'un grillage, doublé d'une haie composée d'arbres et arbustes persistants ou semi-persistants ;
- soit d'un merlon d'une hauteur\* comprise entre 1,50 et 1,75 mètre, surmonté d'une haie composée d'arbres et arbustes persistants ou semi-persistants d'une hauteur\* minimum de 1 mètre.

## IMPLANTATION VIS-À-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de minimum 5 m

## IMPLANTATION VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

- En retrait de minimum 5 m

## HAUTEUR

- Logements : 7 m maximum au faitage ou 6 m à l'acrotère (RDC + Combles aménagés)
- En secteur **Nx, Nle, Nli, Nlc, Nla, Nlo2** : 7 m maximum au faitage
- En secteur **Nlo1** : 15 m maximum au faitage
- En secteur **Npv** : 3,5 m maximum au faitage

## EMPRISE AU SOL

- Extension : 40% maximum des constructions existantes
- Annexe : 40 m<sup>2</sup> maximum
- En secteur **Nle** : extensions limitées à 25%
- En secteur **Nli** : 60 m<sup>2</sup> maximum.
- En secteur **Nlc** : 2% de la surface du secteur, avec un maximum de 500 m<sup>2</sup>.
- En secteur **Nlc1** : 3 700 m<sup>2</sup> maximum
- En secteur **Nlo1** : 3 000 m<sup>2</sup> maximum
- En secteur **Nlo2** : 1 250 m<sup>2</sup> maximum
- En secteur **Nla** : 2 200 m<sup>2</sup> maximum, dont 300 m<sup>2</sup> max dédiée à l'activité artisanale
- En secteur **Npv** : 200 m<sup>2</sup> maximum
- En secteur **Nx** : 20% des constructions existantes

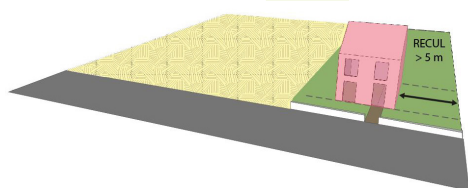
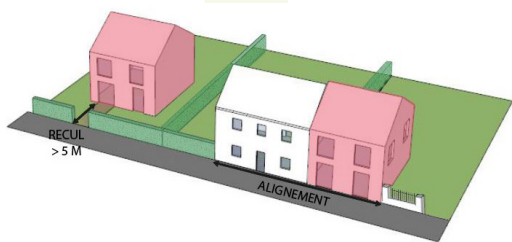
## TRAITEMENT DES ABORDS ET ESPACES NON BÂTIS

- Traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité
- Association de plusieurs espèces locales de végétaux



# ZONE A : SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES

L'ensemble des règles présentées ci-après, est rédigé et précisé dans le règlement. La prise en compte des cas particuliers notamment y est bien encadré.



## RAPPEL DES SECTEURS



La zone **A** correspond aux espaces agricoles du territoire, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité économique agricole.



**Ap** : sites présentant un intérêt écologique, patrimonial ou paysager particulier et justifiant à ce titre, de limiter les possibilités de construire pour assurer leur protection et leur mise en valeur.



**Ax** : Écart à vocation d'activités économiques

## IMPLANTATION VIS-À-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de minimum 5 m

## IMPLANTATION VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

- En retrait de minimum 5 m

## HAUTEUR

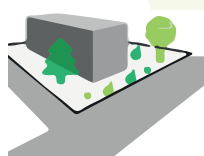
- Logements : 7 m maximum au faitage ou 6 m à l'acrotère (RDC + Combles aménagés)
- Annexes et abris : 4 m maximum et 1 niveau
- En secteur Ax : 10 mètres à l'acrotère
- En secteur A accueillant les projets de parc photovoltaïque : 3,5 m maximum

## EMPRISE AU SOL

- Extension : 40% maximum des constructions existantes
- Annexe : 40 m<sup>2</sup> maximum
- Piscine : 75 m<sup>2</sup> maximum
- En secteur Ax : 220% des constructions existantes
- En secteur A accueillant les projets de parc photovoltaïque : 200 m<sup>2</sup> maximum

## TRAITEMENT DES ABORDS ET ESPACES NON BÂTIS

- Traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité
- Association de plusieurs espèces locales de végétaux



## CLÔTURES

### Les clôtures\* sur rue :

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

### Les clôtures\* autres :

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

**Accès :** L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

**Acrotère :** Muret situé en bordure de toitures terrasses permettant le relevé d'étanchéité et masquant la couverture.

**Alignement :** L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) au droit des terrains riverains.

**Annexes :** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Construction :** Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Emprise d'une voie :** L'emprise est délimitée par l'alignement. Elle comprend la plate-forme de la voie (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

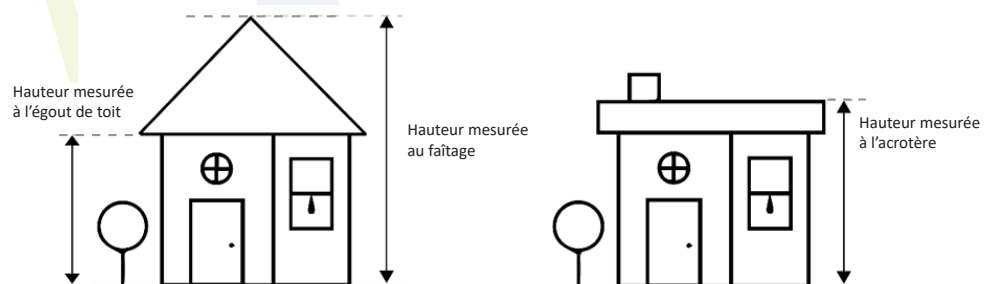
**Emprise publique :** Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

**Extension des constructions :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Exhaussement :** Remblaiement de terrain

**Façade :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Hauteur :** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



**Limites séparatives de propriété :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Lucarne :** Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

**Marge de retrait :** Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades constructions, jusqu'à l'alignement.

**Parcelle :** Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

**Surface de plancher :** Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

**Terrain :** Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

**Terrain naturel :** Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

**Toiture terrasse :** Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

**Unité foncière :** Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

**Voies ou emprises publiques :** La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



