

Département du Loiret

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Adaptations réglementaires

Date | Mars 2025



1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

Dossier : E06872

DEPARTEMENT DU LOIRET

Agglomération Montargoise Et rives du Loing

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Adaptations réglementaires

BORDEREAU DES PIECES

Pièce n°1 - Note explicative

Pièce n°2 - Pièces modifiées du P.L.U.i.H.D. :

- 2.1 Plans de zonage (pièces n°6)
- 2.2 Règlement écrit (pièce n°5)
- 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3)
- 2.4 Liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination (pièce n°5.4)
- 2.5 Liste des éléments de paysage (pièce n°5.3)
- 2.6 Liste des emplacements réservés (pièce n°5.2)

Département du Loiret

Pièce
1

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 *Adaptations règlementaires*

Note explicative

Date | Mars 2025

1.	INTRODUCTION	2
1.1	Objectifs de la modification de droit commun.....	2
1.2	Rappel de la procédure	2
1.2.1	<i>Champs d'application de la procédure</i>	<i>2</i>
1.2.2	<i>Le régime de l'évaluation environnementale</i>	<i>3</i>
1.2.3	<i>Suivi de la procédure</i>	<i>3</i>
2.	CONTEXTE TERRITORIAL	4
2.1	Localisation.....	4
2.2	Contexte démographique	4
2.3	Contexte administratif et réglementaire.....	5
2.3.1	<i>L'Agglomération Montargoise et Rives du Loing</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Les documents d'urbanisme</i>	<i>5</i>
3.	MODIFICATIONS DU PLUi-HD	7
3.1	Modification du règlement écrit.....	7
3.1.1	<i>Modifications apportées au chapitre 1 « Dispositions generales »</i>	<i>7</i>
3.1.2	<i>Modifications apportées aux dispositions applicables à chacune des zones du PLUi-HD de l'AME</i>	<i>9</i>
3.1.3	<i>Modifications apportées aux annexes du règlement</i>	<i>19</i>
3.2	Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation	19
3.3	Modifications de zonage	28
3.3.1	<i>Détail des modifications graphiques apportées</i>	<i>28</i>
3.3.2	<i>Tableau des superficies des zones</i>	<i>29</i>
4.	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE	31
4.1	Avec le PADD du PLUi-HD.....	31
4.2	Avec le DOO du SCoT	31
5.	INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT	34
5.1	Sur les espaces agricoles.....	34
5.2	Sur les espaces naturels	36
5.2.1	<i>Les ZNIEFF et sites Natura 2000</i>	<i>36</i>
5.2.2	<i>Les zones et milieux probablement humides</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
5.3	Sur les déplacements	37
5.4	Sur la sécurisation des usagers	38
5.4.1	<i>Les risques naturels</i>	<i>39</i>
5.4.2	<i>Les risques technologiques</i>	<i>40</i>
5.5	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine.....	41

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

L'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME) a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan des Déplacements Urbains (PLUi-HD). Au regard des objectifs inscrits dans l'arrêté de prescription de la procédure, pris par le Président de l'AME, celle-ci doit permettre de faire évoluer certaines dispositions :

- Ajustement du règlement : afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sur l'agglomération, des améliorations du règlement pourront être apportées lors de cette procédure ;
- Evolution réglementaire de la zone Ux (zones d'activités) selon le type d'activités ;
- Instauration d'une règle sur les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux : des communes sont confrontées à la disparition de leur commerce en centre bourg pour être transformés en habitation ;
- Ajustement des changements de destination pour certains bâtiments en zone agricole ;
- Correction d'erreurs matérielles ;
- Actualisation des servitudes d'utilités publiques et annexes ;
- Et globalement toute disposition relevant de la procédure de modification du PLUiHD.

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.2.1 CHAMPS D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun est menée conformément aux dispositions de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

1.2.2 LE REGIME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi, les procédures suivantes :

- Celles qui sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Celles qui, soit changent les orientations définies par le PADD, soit réduisent un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances pour les PLUi soumis systématiquement à évaluation environnementale lors de leur élaboration ;
- Celles qui, après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Dans le cas de la présente procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD de l'AME, la MRAe a décidé que ...

1.2.3 SUIVI DE LA PROCEDURE

La procédure respecte les étapes suivantes :

Arrêté du Président de l'AME	4 mai 2023
Examen au cas par cas <i>ad hoc</i> par la MRAe	
Notification aux Personnes Publiques Associées	
Présentation du dossier en CDPENAF	
Enquête publique	
Approbation de la procédure en conseil communautaire	

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 LOCALISATION

L'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME) se situe à l'Est du département du Loiret, en région Centre-Val de Loire. Le siège de l'intercommunalité est implanté sur la commune de Montargis. Le territoire de l'AME se caractérise par sa diversité paysagère (espaces urbains, boisés, agricoles, etc.) et son appartenance au pays Gâtinais. D'ailleurs, au sein des communes membres de l'AME, une distinction peut être effectuée entre les communes plus urbaines et d'autres plus rurales.

Le territoire se trouve également sous l'influence de l'Île-de-France, dont elle est pratiquement limitrophe. Les connexions avec Paris et les autres pôles urbains environnants sont facilitées par la bonne desserte du territoire : autoroutes A6 (vers Paris), A19 (vers Orléans), A77 (vers Nevers), ligne SNCF.

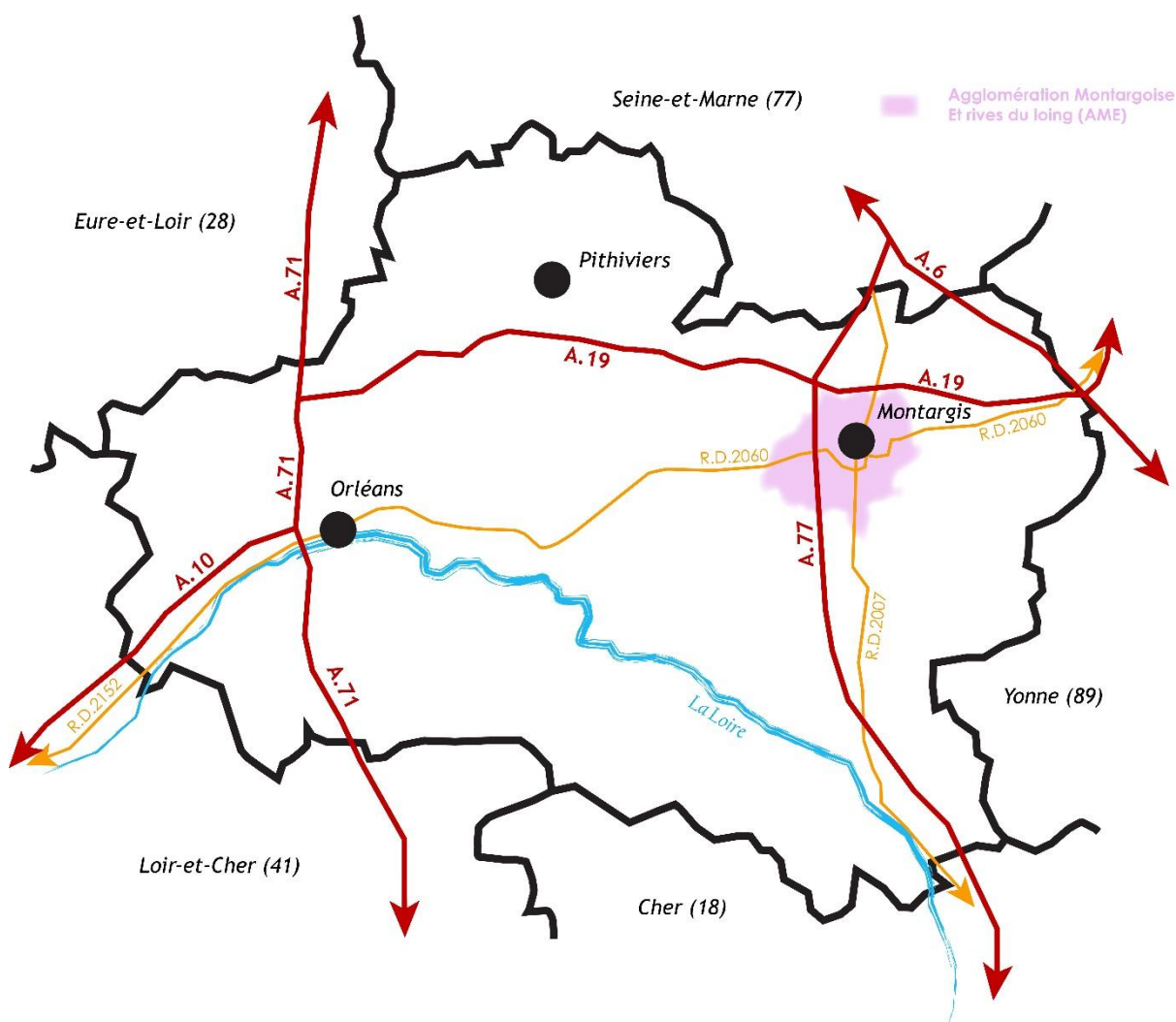


Figure 1 - Localisation de l'AME à l'échelle du Loiret (Terr&Am)

2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

Les données INSEE font état, pour l'année 2021, d'une population intercommunale estimée à 62 745 habitants. Ce chiffre est en hausse par rapport à la période passée (+0.3% en moyenne par an, entre 2015 et 2021), mais il convient de préciser qu'à l'échelle de chacune des communes, des disparités sont visibles.

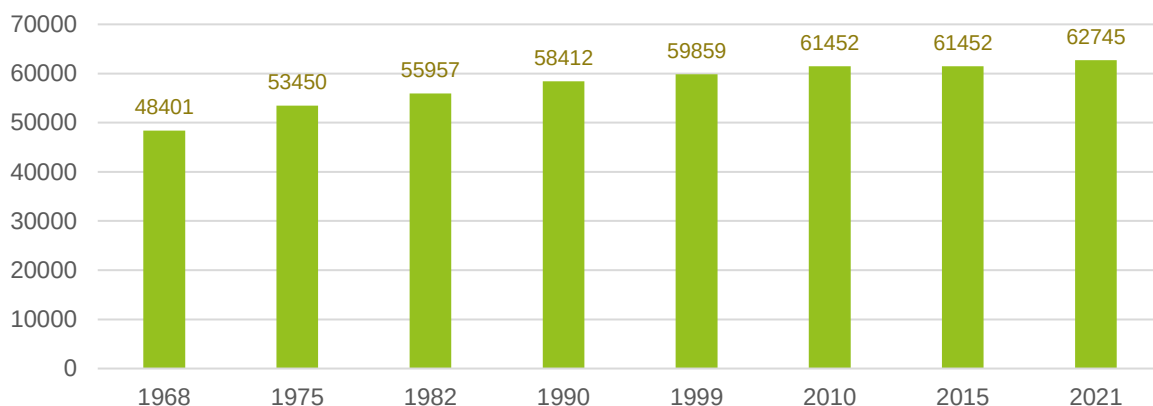


Figure 2 - Evolution de la population de l'AME entre 1968 et 2021 (INSEE)

2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

2.3.1 L'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

L'Agglomération Montargoise Et rive du Loing (AME) compte quinze communes, à savoir : Amilly, Cepoy, Châlette-sur-Loing, Chevillon-sur-Huillard, Conflans-sur-Loing, Corquilleroy, Lombreuil, Montargis, Mormant-sur-Vernisson, Pannes, Paucourt, Saint-Maurice-sur-Fessard, Solterre, Villemandeur et Vimory. L'AME forme ainsi le second centre urbain du Loiret, avec la Métropole d'Orléans.

2.3.2 LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLUi-HD de l'AME

L'AME est couverte par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant programme local de l'Habitat et Plan de Déplacements urbains (PLUi-HD). Approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020, le PLUi-HD est exécutoire depuis le 24 juillet 2020.

Depuis son approbation, le PLUi-HD a fait l'objet de plusieurs procédures ponctuelles d'évolution qui ont déjà été approuvées :

- Une modification simplifiée visant à apporter des corrections mineures au document, constatées depuis l'approbation du PLUi-HD ;
- Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité dans le cadre de l'extension du centre de loisirs d'Amilly,
- Une modification simplifiée n°2 afin d'apporter des corrections mineures, à la suite de la mise en œuvre du document d'urbanisme depuis son approbation en 2020.

A noter que plusieurs procédures d'évolution du PLUi-HD sont en cours :

- Révision allégée n°1 pour la réduction d'une zone N à Amilly, rue des Pointards ;
- Révision allégée n°2 pour l'aérodrome de Vimory ;
- Révision allégée n°3 pour un projet d'hébergements touristiques au lieu-dit « Le Marais », à Chevillon-sur-Huillard ;
- Révision allégée n°4 pour l'extension d'un traiteur à Pannes, au lieu-dit « Le Bois de Fourche »,
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité pour l'aménagement d'un espace de stationnement lié au futur IFPS à Amilly.

👉 La présente procédure de modification de droit commun n°1 n'intègre pas les ajustements apportés au PLUiHD dans le cadre de ces procédures encore en cours, qui n'ont pas encore été approuvées.

Le SCOT du Gâtinais Montargois

Également, l'AME est membre du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Gâtinais Montargois qui porte, entre autres, le Schéma de Cohérence Territorial. Le SCOT en vigueur vient d'être révisé ; il a été approuvé le 27 juin 2024 par le comité syndical.



Figure 3 - Le territoire du PETR Gâtinais Montargois (site internet du PETR)

3. MODIFICATIONS DU PLUi-HD

Pour rappel, la présente procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD doit permettre de clarifier certaines dispositions réglementaires mais aussi de revoir l'application de mesures qui seraient incohérentes avec le territoire, depuis l'approbation initiale du PLUi-HD en 2020. Les modifications qui sont apportées concernent les pièces suivantes du document d'urbanisme :

- Les plans de zonage ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le règlement écrit et ses documents annexes (liste des éléments de paysage, liste des emplacements réservés et liste des bâtiments susceptibles de changer de destination).

Les paragraphes suivants viennent préciser les raisons et motivations de chaque changement apporté aux pièces réglementaires ci-avant citées.

3.1 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

A noter :

- Sont indiqués **en vert** les éléments ajoutés et **en rouge barré** les éléments supprimés ;
- La zone 2AU ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de cette procédure.

3.1.1 MODIFICATIONS APPORTEES AU CHAPITRE 1 « DISPOSITIONS GENERALES »

Pour rappel, les éléments contenus dans le chapitre 1 « Dispositions générales » viennent compléter les dispositions particulières applicables à chacune des zones du PLUi-HD. Les modifications apportées au chapitre 1 « Dispositions générales » sont les suivantes :

Article II – Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues par les dispositions du code de l'urbanisme.
- **En application de l'article R.421-26 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir.**
- 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 sûreté 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 :

→ Le règlement écrit rappelle aux administrés que les démolitions sont soumises à permis de démolir, pour plus de transparence.

Article III – Division du territoire en zones

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
- **Les linéaires commerciaux à protéger du changement de destination, en application de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme.**

- Dans le cadre de la modification de droit commun n°1, des linéaires commerciaux à protéger ont été identifiés sur les communes de Cepoy et Vimory, en application de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise qu'« afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut [...] définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ». Dans le cas présent, il s'agit d'interdire les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le plan de zonage.

Article VIII – Dispositions générales concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- 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.

- La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est supprimée, afin de ne pas contraindre ce type de projets. A noter que ces projets d'équipements structurants font généralement l'objet d'un concours d'architecture pour assurer leur intégration dans l'environnement (bâti et/ou naturel).

3.1.2 MODIFICATIONS APPORTEES AUX DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES DU PLUI-HD DE L'AME

Ces modifications concernent les chapitres 2 à 13 (inclus) du règlement écrit du PLUi-HD de l'AME.

ARTICLE	ZONES CONCERNEES	MODIFICATIONS APPORTEES	JUSTIFICATIONS																																																																																										
SECTION I – Usage des sols et destination des constructions																																																																																													
I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Toutes les zones	Réorganisation de la rédaction de l'article. <table><thead><tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisé</th><th>Autorisé sous conditions</th><th>Interdit</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td>(1)</td><td></td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="5">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Equipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)		Exploitation forestière				Habitation	Logement				Hébergement				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				Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma				Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Equipements sportifs				Autres équipements recevant du public				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				Entrepôt				Bureau				Centre de congrès et d'exposition				Pour faciliter la compréhension de l'article 1 et notamment mieux identifier les constructions autorisées, interdites ou soumises à condition au sein des différentes zones, un tableau récapitulatif de l'ensemble des destinations et sous-destinations pouvant être réglementées au titre du Code de l'Urbanisme est ajouté.
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit																																																																																									
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)																																																																																										
	Exploitation forestière																																																																																												
Habitation	Logement																																																																																												
	Hébergement																																																																																												
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																																																																																												
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma																																																																																												
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																												
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																												
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																												
	Salles d'art et de spectacles																																																																																												
	Equipements sportifs																																																																																												
	Autres équipements recevant du public																																																																																												
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie																																																																																												
	Entrepôt																																																																																												
	Bureau																																																																																												
	Centre de congrès et d'exposition																																																																																												

	A, N	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.1.3 – Toute construction et installation est interdite dans la zone d'inconstructibilité prévue à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dérogations autorisées par l'article L.111-7 du même Code.	Compte tenu des évolutions législatives, le choix a été fait de ne pas reprendre stricto sensu les dispositions du Code de l'Urbanisme, concernant les reculs depuis les axes des routes à grande circulation et autoroute (respectivement 75 mètres et 100 mètres), en renvoyant directement aux articles concernés (L.111-6 et L.111-7).
I.2 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	A, N	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.2.7 Les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, peuvent faire l'objet : • D'une extension mesurée par bâtiment, 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 (hors piscines) ne devront pas dépasser la surface de 40 m², emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi, • De la construction d'annexes et de piscines dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal, • Les piscines auront une emprise au sol maximale de 75 m².	Les trois premiers paragraphes de l'article I.2 sont supprimés, étant donné qu'ils sont dorénavant intégrés dans le tableau récapitulatif des usages des sols permis (art. I.1 de la zone). Pour une meilleure facilité de compréhension du règlement écrit mais aussi pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, des précisions sont apportées pour distinguer les piscines des autres annexes. Il est par ailleurs désormais bien précisé que l'extension autorisée s'applique par bâtiment.
	N	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 ² d'emprise au sol, • Les piscines, à condition de respecter une emprise au sol maximale de 75 m². • 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 Nv, une précision est apportée concernant l'emprise au sol des piscines.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
II.1 – Volumétrie et implantation des constructions	Définition des modalités de calcul de la hauteur		
	Ua1, Ua2, Ua3, Ub1, Ub2, Uc, Ux, 1AU	Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.	La mention « de faible emprise » est supprimée, afin de l'ensemble des superstructures ne soit pas compris dans le calcul de la hauteur
	Volumétrie		
	Ua1, Ua2, Ua3, Ub1, Ub2, Uc	<i>Pour les zones Ua1, Ua2, Ua3 :</i> La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres en façades et 16 mètres au faîtage (hauteur maximale absolue). Les constructions avec une toiture terrasse ne doivent pas excéder 12 mètres à l'acrotère (hauteur maximale absolue). <i>Pour les zones Ub1, Ub2 et Uc :</i> La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres en façades et 16 mètres au faîtage (hauteur maximale absolue). Les constructions avec une toiture terrasse ne doivent pas excéder 7 mètres à l'acrotère (hauteur maximale absolue).	Jusqu'à présent, les constructions avec une toiture terrasse n'étaient pas réglementées. Une hauteur maximale de 12 mètres a été fixée pour l'ensemble des zones Ua, et 7 mètres pour les zones Ub et Uc, pour permettre la réalisation de ces constructions de plus en plus plébiscitées. Les différences de hauteur s'expliquent au regard du tissu bâti environnant.
	Toutes les zones (sauf 1AU et 2AU)	Pour les opérations de logements collectifs Pour toute construction, en cas de démolition / reconstruction, la hauteur pourra être supérieure dans la limite maximum de l'existant la hauteur de la nouvelle construction devra être au maximum égale à la hauteur de l'ancienne construction. Il est possible de déroger à cette règle dans la limite de 0.5 mètre, sans pour autant créer de niveau supplémentaire.	La règle relative à la hauteur des constructions pour du logement collectif est modifiée afin de l'étendre à l'ensemble des constructions, et ainsi de s'assurer que, dans le cas d'une démolition / reconstruction, la hauteur finale du bâtiment ne dépasse par celle de l'ancienne construction. Cela vise à assurer d'une part que le paysage bâti reste relativement homogène ; tout en intégrant d'autre part les prescriptions du PPRi pour palier au risque inondation. Cette règle est reportée dans l'ensemble des zones du PLUiHD.

	Ue	II.1.2 Volumétrie Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures 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 des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. 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.	Jusqu'à présent, aucune règle n'était fixée en matière de volumétrie pour les constructions au sein du règlement de la zone Ue. Pour plus de cohérence entre les différentes parties du règlement écrit, il est désormais repris dans les dispositions applicables à la zone Ue les éléments d'ores et déjà inscrits dans le « Chapitre 1 : dispositions générales » du PLUi-HD de l'AME.
	Implantation		
	Toutes les zones (sauf Ue, A et N)	Les règles relatives à l'implantation par rapport à l'alignement et/ou aux limites séparatives s'apprécient en tout point de la construction.	Une précision est apportée aux dispositions générales pour rappeler comment doit être calculer la distance d'implantation, et ainsi faciliter la compréhension de la règle par les administrés.
	Ua1, Ua2, Ua3, Ub1, Ub2, Uc	Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit observer en respectant 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. • Les balcons et les débords de faible emprise devront être implantés à au moins 3 mètres de la limite séparative. 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 de la façade existante. <i>Seulement pour la zone Uc :</i> Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit observer en respectant 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 3 mètres.	Des précisions complémentaires sont apportées. Par ailleurs, toutes les zones comportent dorénavant une disposition relative aux balcons et débords pour la prise en compte des distance d'implantation. En zone Uc, la distance de recul des constructions par rapport aux limites séparatives est augmentée d'un mètre, passant de 2 à 3 mètres.

		Seulement pour la zone Ux : 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 portée à 3 mètres pour les constructions à destination de commerce. - 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.	En zone Ux, une précision est apportée pour la distance d'implantation des constructions à usage de commerce, pour lesquelles une implantation plus proche des limites séparatives peut être autorisée (3 m minimum), dans la mesure où ce type de construction génère moins de nuisances, vis-à-vis des zones résidentielles, par rapport aux autres types d'activités admis dans la zone Ux. L'objectif est ainsi d'éviter de bloquer le développement d'éventuels projets commerciaux sur le territoire.
	Ue	II.1.1 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.	Jusqu'à présent, aucune règle n'était fixée en matière d'implantation des constructions au sein du règlement de la zone Ue. Pour plus de cohérence entre les différentes parties du règlement écrit, il est désormais repris dans les dispositions applicables à la zone Ue les éléments d'ores et déjà inscrits dans le « Chapitre 1 : dispositions générales » du PLUi-HD de l'AME.
	N	Implantation : - Les constructions principales seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement. Les extensions des constructions, d'une emprise au sol maximum de 25 m², pourront déroger à cette règle, à condition que les façades de la construction à édifier soient réalisées dans le prolongement latéral et vertical de la construction existante, afin d'assurer la cohérence architecturale du bâti. - Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.	Pour l'ensemble de la zone N, des précisions sont apportées quant à l'implantation des constructions pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit par ailleurs de veiller à maintenir une certaine uniformité des paysages dans les milieux naturels du territoire de l'AME.

II.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Dispositions générales		
	Toutes les zones (sauf Ue)	En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales. L'installation de containers sera permise uniquement s'ils font l'objet d'un habillage et d'une intégration optimale dans l'environnement.	L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est désormais repris au sein du règlement du PLUi-HD de l'AME pour permettre une meilleure analyse des projets de constructions et ainsi veiller à l'intégration optimale des futures constructions dans leur environnement. Une précision est apportée concernant l'installation de containers, pour s'assurer de leur intégration paysagère et architecturale dans l'environnement.
	N	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 m² de surface de plancher.	Pour ne pas freiner d'éventuels projets développés en zone N, il est désormais possible d'avoir recours à des bardages en tôles, quelque soit le type de construction.
	Clôtures		
	Toutes les zones	L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...). La réfection partielle d'une clôture non conforme aux dispositions suivantes est possible en respectant les matériaux, coloris et motifs de la clôture déjà existante.	Les dispositions générales ajoutées et applicables concernant les clôtures doivent permettre de : - Limiter les clôtures en matériaux précaires qui nuisent à la qualité paysagère des communes ; - Favoriser la réfection des clôtures existantes.
	Ua1, Ua2, Ua3, Ub1, Ub2, Uc, A, 1AU	<i>Dans les zones U concernées et la zone 1AU :</i> <u>Les clôtures de façade sur rue</u> 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 maçonnerie (brique, parpaing, pierre) et enduit sur les deux côtés.	Les mesures relatives aux clôtures sont précisées, en particulier pour les clôtures constituées de mur plein : l'objectif est ainsi d'éviter les murs en parpaings, et s'assurer que le traitement des clôtures fasse l'objet d'un soin tout aussi qualitatif que le reste des aménagements des différentes constructions envisagées dans le cadre d'un projet.

		<i>Dans la zone A :</i> Sauf extension de l'existant, les clôtures seront constituées : • Soit de lisses ou de grillages sur poteaux, • Soit de murs pleins maçonnes (brique, parpaing, pierre) et enduits sur les deux côtés, d'une hauteur maximale de 2 m, sauf en cas de réfection d'un mur existant.	
	N	<u>Clôtures :</u> 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; Sauf en cas de réfection d'un mur existant ou dérogation prévue par la loi, les clôtures : • Seront constituées de lisses ou de grillages sur poteaux, sans muret bas. • Ne devront pas excéder 1.20 mètres maximum, en conservant un espace ajouré de 0.30 mètre au-dessus du sol.	Les mesures relatives aux clôtures en zone N sont modifiées pour intégrer les dispositions du SRADDET et de la loi sur l'enrillagèrent. Ces dispositions visent notamment à permettre une meilleure circulation de la faune sauvage et ainsi d'éviter la fragmentation des milieux naturels.
II.4 – Stationnement	Dispositions générales		
	Ua1, Ua2, Ua3	II.4.2 Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature du projet et de sa situation géographique, au regard des transports en commun et parcs publics de stationnement à proximité.	Aucune disposition réglementaire n'était à ce jour fixée concernant le stationnement des véhicules, lié aux nouvelles constructions. La disposition ajoutée permettra ainsi au service instructeur de vérifier l'adaptation du nombre de places de stationnement prévu en fonction du projet. L'objectif est d'éviter le report systématique du stationnement privé sur les espaces de stationnement public.

	Ub1, Ub2, Uc, Ux, 1AU	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 m² 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 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² 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 m² 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. Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² 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 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² de surface de plancher est d'une. Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 2.5 m x 5 m.	La formulation relative aux dispositions générales applicables aux règles de stationnement est entièrement reprise, afin de faciliter sa compréhension mais aussi l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
	Ue	Non-réglementé. Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.	Le stationnement des équipements autorisés en zone Ue n'était, jusqu'à présent, pas réglementé. Il est désormais demandé de veiller à ce que les capacités de stationnement soient adaptés aux besoins des projets et de leur environnement.
Normes applicables par type de constructions			
	Ub1, Ub2, Ux, 1AU	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 m² de surface de plancher. • Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement, et deux places de stationnement pour chaque logement à partir de 80 m² 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 m² 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 m² de surface de plancher, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation. • Si la surface de plancher du logement vient à dépasser 80 m², le logement devra disposer de deux places de stationnement.	Les normes applicables en matière de stationnement sont modifiées pour : - Les constructions neuves à usage d'habitation et les changements de destination - Les extensions des constructions qui ne génèrent pas de nouveaux logements L'AME souhaite, par ces modifications, simplifier la compréhension des règles et des attentes en la matière, mais aussi veiller à ce que les capacités de stationnement soient

		<i>Également pour la zone Ub2 :</i> Dispositions applicables aux autres types de constructions autorisées sur la zone : • Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher. • Hormis pour les habitations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature du projet et de sa situation géographique, au regard des transports en commun en parcs publics de stationnement à proximité. <i>Également pour la zone 1AU :</i> 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 m² de surface de vente.	suffisantes au sein des unités foncières pour limiter le stationnement sur le domaine public. En complément des modifications ci-dessus exposées, en zone Ub2, une disposition réglementaire est ajoutée concernant les autres types de constructions autorisées dans la zone (et ne faisant pas l'objet d'une règle spécifique) : tout projet concerné devra justifier ses capacités de stationnement au regard de son environnement projet. Pour la 1AU, une disposition supplémentaire est ajoutée concernant les constructions neuves à usage de commerces qui sont admises dans la zone. Le nombre de places est défini en fonction de la surface de plancher, et vise à éviter la saturation des stationnements sur le domaine public.
--	--	---	---

	Uc	II.4.2 Normes applicables par type de constructions <u>Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination :</u> - Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement, et deux places de stationnement pour chaque logement à partir de 80 m² de surface de plancher. <u>Dispositions applicables aux extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :</u> - Si la surface de plancher du logement vient à dépasser 80 m², le logement devra disposer de deux places de stationnement. <u>Dispositions applicables en cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :</u> - 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. <u>Dispositions applicables aux constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination :</u> - Il est exigé au minimum 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente. <u>Dispositions applicables aux autres types de constructions autorisées sur la zone :</u> - Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher. <u>Dispositions applicables au stationnement des cycles, sauf pour les habitations :</u> - Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.	Dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun n°1, l'ensemble des dispositions relatives au stationnement en zone Uc est revu, en reprenant les dispositions applicables (et pour partie modifiées) dans les zones Ub1 et Ub2. Cette rédaction permet ainsi une meilleure adaptation des capacités de stationnement des projets en fonction du type d'usage des futures constructions.
SECTION III – Equipements et réseaux			
III.2 – Desserte par les réseaux	Toutes les zones (sauf Ue)	III.2.4 Electricité Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.	Jusqu'à présent, aucune disposition réglementaire n'était présente dans le règlement écrit concernant le raccordement au réseau d'électricité.

3.1.3 MODIFICATIONS APORTEES AUX ANNEXES DU REGLEMENT

Pour faciliter la compréhension du règlement, un chapitre 16 « Lexique » a été ajouté à la fin du règlement :

- Une première partie apporte une définition des termes clés du règlement écrit, en s'appuyant entre autre sur le lexique national de l'urbanisme ;
- Une seconde partie vient détailler et préciser les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées dans le PLU, d'après l'arrêté du 10 novembre 2016.

3.2 MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont mineures. Il s'agit de reprendre notamment les schémas des OAP pour les faire correspondre aux périmètres d'OAP qui figurent sur le zonage. Deux cas de figure existent :

- Le périmètre d'OAP a été modifié dans le cadre de la présente procédure, ce qui nécessite de revoir le schéma d'OAP ;
- Ou le schéma de l'OAP ne reprend pas bien le périmètre d'OAP initial.

D'une façon générale, les modifications apportées à ces OAP ne sont pas de nature à remettre en cause le fonctionnement des futures zones d'urbanisation du territoire.

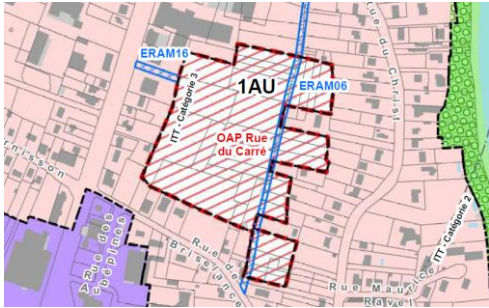
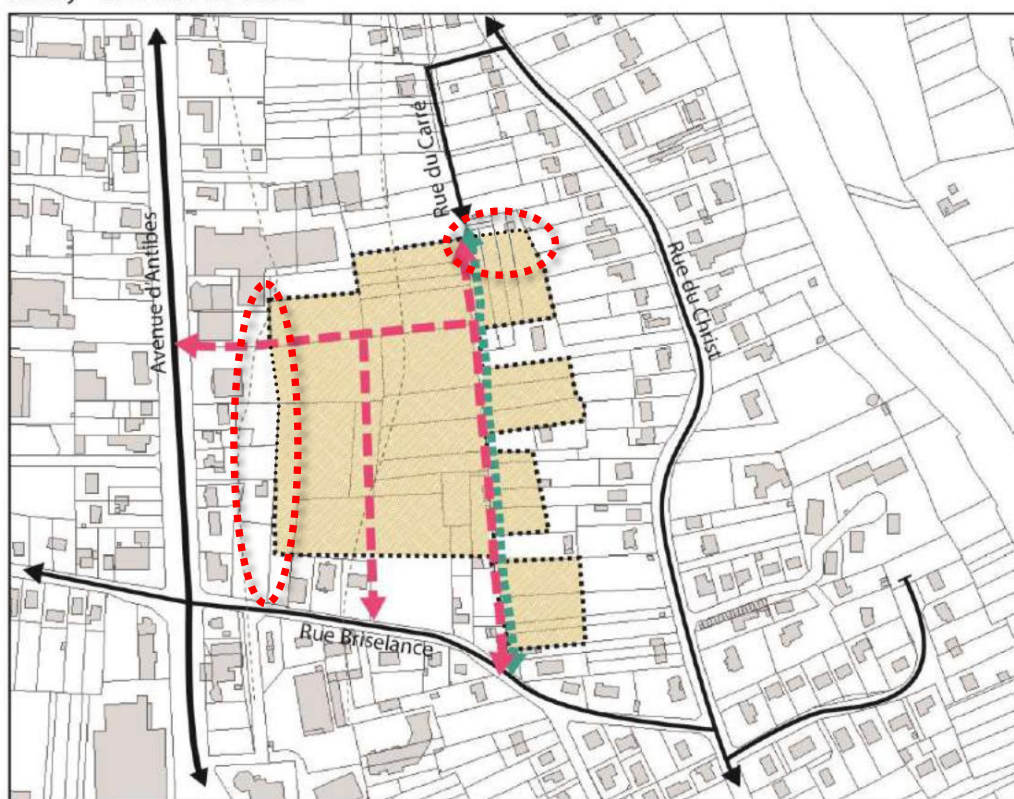
OAP concernée	Modifications apportées
Rue du Carré, Amilly	Le périmètre du schéma de l'OAP est modifié pour s'adapter au zonage du PLUi-HD : - A l'Ouest pour s'adapter au cadastre ; - Au Nord pour inclure des fonds de parcelles.  Superficie de l'OAP : 4.5 ha

Schéma de l'OAP modifié

Amilly - OAP Rue du Carré



0 50 100
mètres

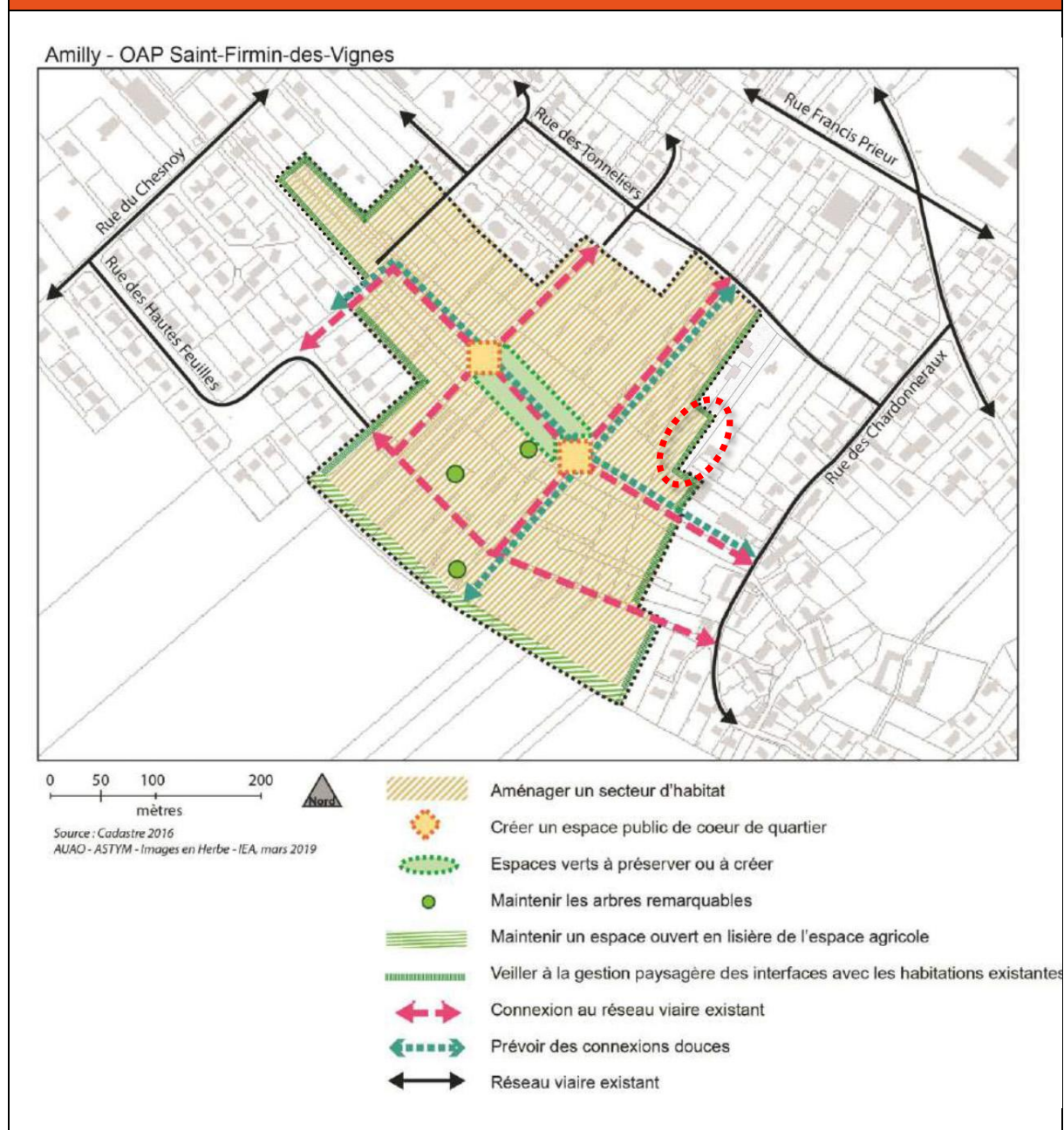


Source : Cadastre 2016
AUAC - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Connexion au réseau viaire existant
-  Prévoir des connexions douces
-  Courbes de niveau
-  Réseau viaire existant

OAP concernée	Modifications apportées
Saint-Firmin des Vignes, Amilly	A l'Est, le périmètre de l'OAP est étendu pour intégrer des parcelles qui ne figuraient pas auparavant dans le schéma. Cette modification du périmètre de l'OAP est également effectuée sur le zonage du PLUi-HD (cf. pièce n°2.1 du dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD). Superficie de l'OAP : 11.9 ha

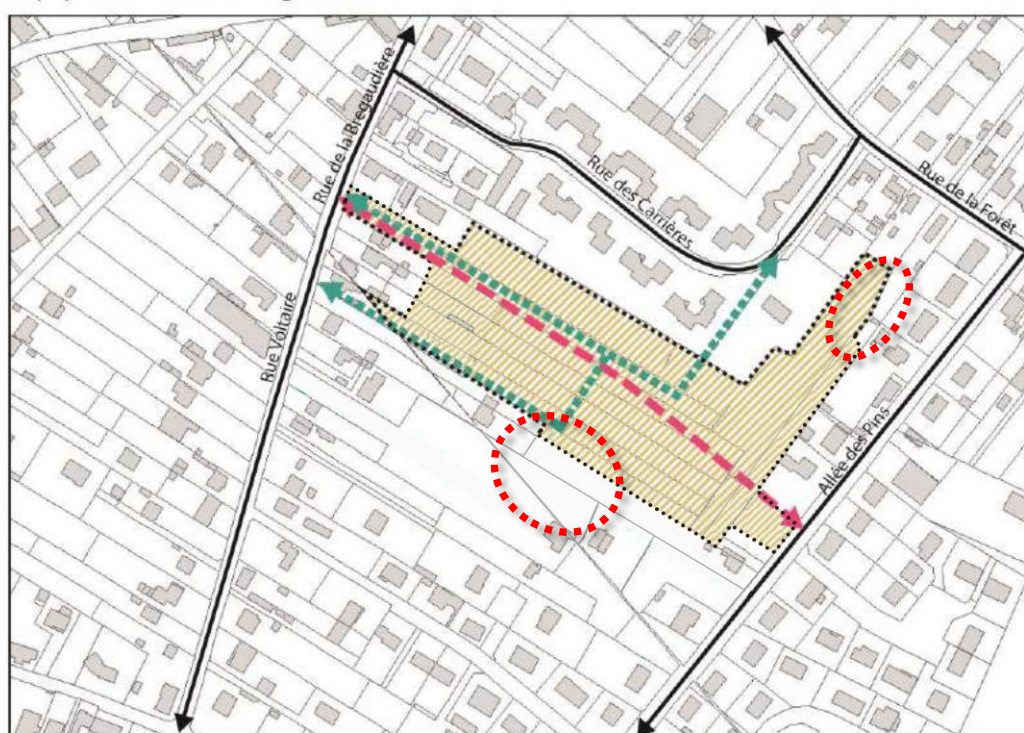
Schéma de l'OAP modifié



OAP concernée	Modifications apportées
Rue de la Brégaudière, Cepoy	A l'Est, le périmètre de l'OAP est modifié pour s'adapter au cadastre. Au Sud, une portion de l'OAP est supprimée. Cette modification du périmètre de l'OAP est également effectuée sur le zonage du PLUi-HD (cf. pièce n°2.1 du dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD). Superficie de l'OAP : 1.9 ha

Schéma de l'OAP modifié

Cepoy - OAP Rue de la Bregaudière



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016
AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Connexion au réseau viaire existant
-  Prévoir des connexions douces
-  Réseau viaire existant

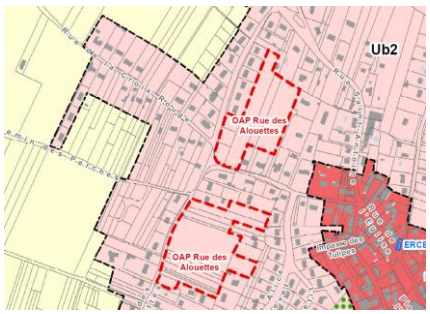
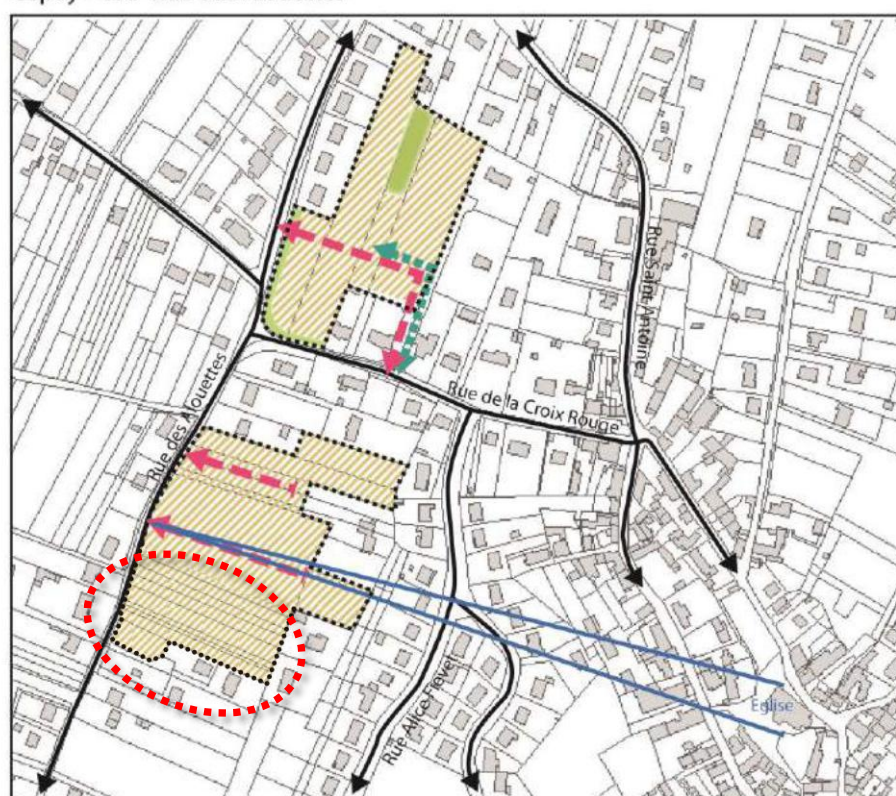
OAP concernée	Modifications apportées
Rue des Alouettes, Cepoy	La partie Sud du schéma de l'OAP est étendue pour intégrer plusieurs parcelles non bâties, conformément au périmètre affiché sur le plan de zonage.  Superficie de l'OAP : 3.6 ha

Schéma de l'OAP modifié

Cepoy - OAP Rue des Alouettes



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016

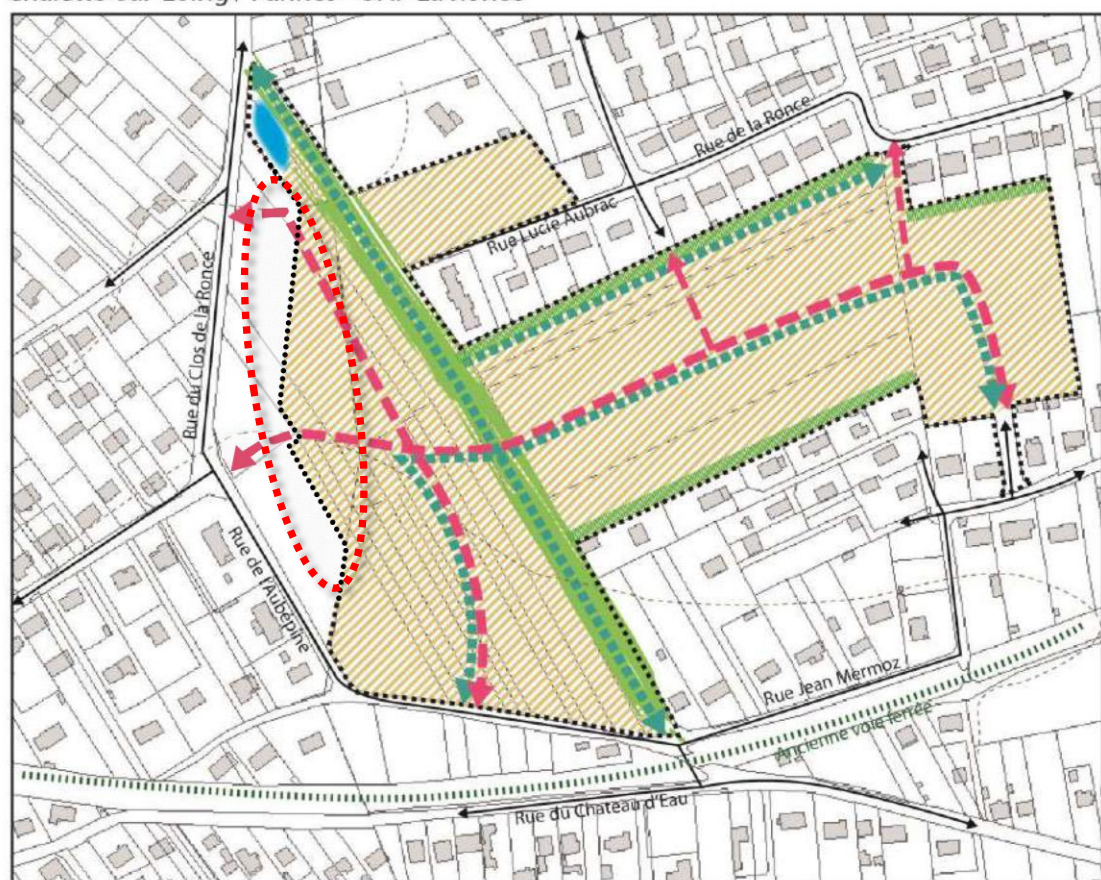
AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019

- Aménager un secteur d'habitat
- Espaces verts à maintenir ou à créer
- Connexion au réseau viaire existant
- Prévoir des connexions douces
- Réseau viaire existant
- Préserver les cônes de vues

OAP concernée	Modifications apportées
La Ronce, Pannes / Chalette-sur-Loing	Les modifications apportées au schéma concernent la lisière Ouest de l'OAP. Ces modifications touchent la commune de Pannes uniquement. Cette modification du périmètre de l'OAP est également effectuée sur le zonage du PLUi-HD (cf. pièce n°2.1 du dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD). Superficie de l'OAP : 8.2 ha

Schéma de l'OAP modifié

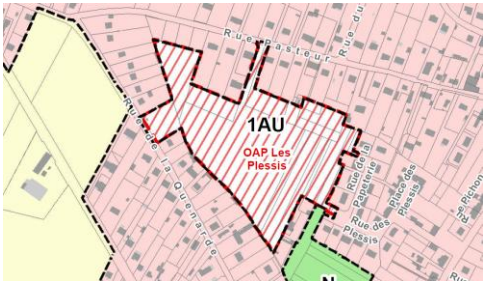
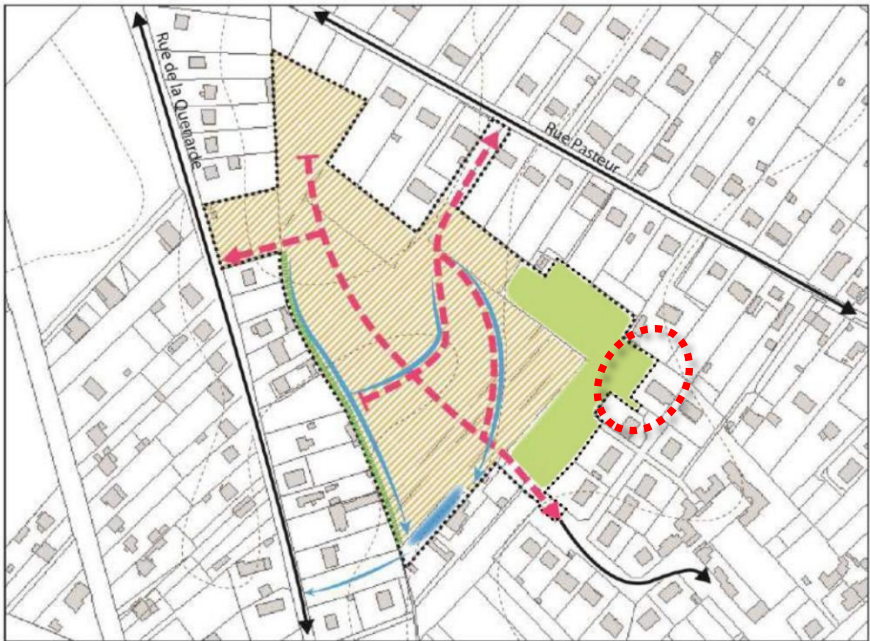
Chalette-sur-Loing / Pannes - OAP La Ronce



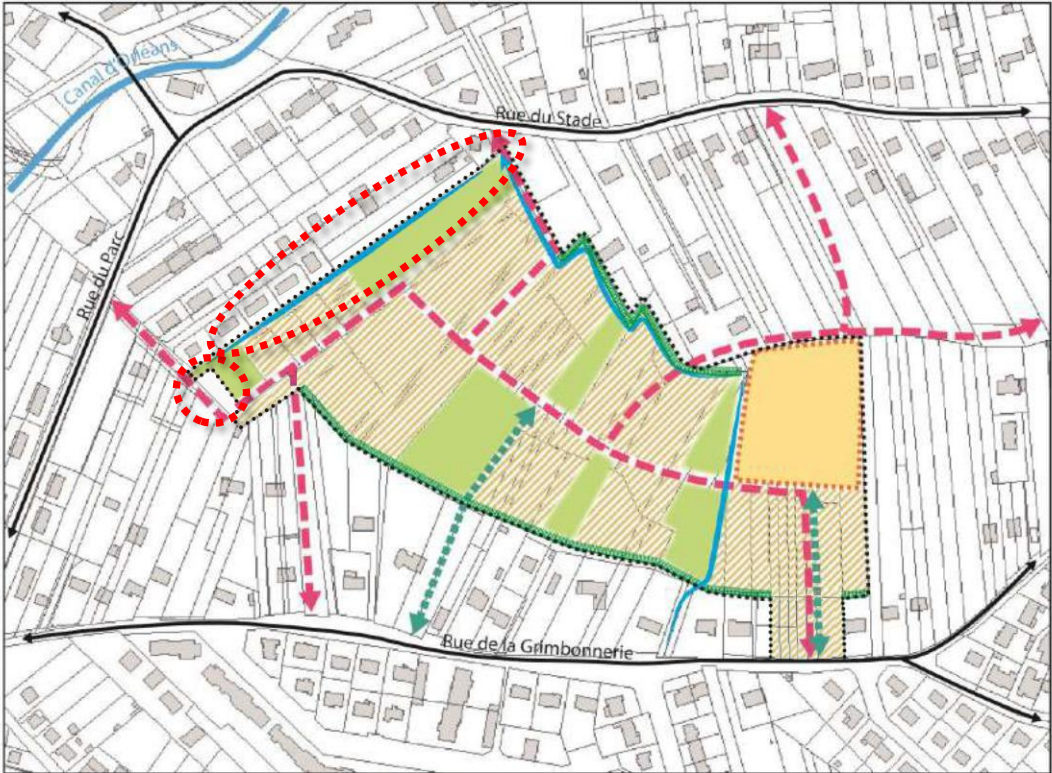
0 50 100
mètres

Source : Cadastre 2016
AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019

- Aménager un secteur d'habitat
- Aménager des coulées vertes
- Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes
- Connexion au réseau viaire existant
- Prévoir des connexions douces
- Prévoir un espace pour la gestion des eaux pluviales
- Courbes de niveau
- Réseau viaire existant

OAP concernée	Modifications apportées
Les Plessis, Corquilleroy	La modification concerne l'extrémité Est du schéma de l'OAP, afin de correspondre au plan de zonage du PLUiHD. Ainsi, le secteur dédié aux espaces verts est étendu.  Superficie de l'OAP : 3.8 ha
Schéma de l'OAP modifié	
Corquilleroy - OAP Les Plessis  0 50 100 mètres Source : Cadastre 2016 ALIAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019 - Aménager un secteur d'habitat - Espaces verts à préserver ou à créer - Prévoir un espace pour la gestion des eaux pluviales - Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes - Connexion au réseau viaire existant - Prévoir des connexions douces - Sens de l'écoulement des eaux pluviales - Courbes des niveaux - Réseau viaire existant	

OAP concernée	Modifications apportées
La Comté, Villemandeur	Dans le cas de ce schéma d'OAP : - La partie Sud-Ouest est étendue sur les parcelles qui longent la rue de Bel-Air, en changeant toutefois la vocation de ces espaces (auparavant pour l'accueil d'activités). Ces modifications sont aussi apportées au zonage. - A l'Est, une partie du schéma de l'OAP est supprimée pour correspondre au zonage. Superficie de l'OAP : 13.2 ha
Schéma de l'OAP modifié	
Villemandeur - OAP La Comté Source: Cadastre 2016 AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019	

OAP concernée	Modifications apportées
La Grimbonnerie, Villemendeur	Le schéma de l'OAP est modifié pour être en cohérence avec les ajustements apportés au périmètre de cette OAP au sein du zonage, dans le cadre de la présente procédure (cf. pièce n°2.1 du dossier de modification de droit commun n°1). Superficie de l'OAP : 6.7 ha
Schéma de l'OAP modifié	
Villemendeur - OAP Grimbonnerie  0 50 100 mètres Source: Cadastre 2016 ALIAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019 - Aménager un secteur d'habitat - Espaces verts à conserver ou à créer - Aménager un secteur dédié aux équipements - Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes - Connexion au réseau viaire existant - Prévoir des connexions douces - Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales - Réseau viaire existant	

3.3 MODIFICATIONS DE ZONAGE

3.3.1 DETAIL DES MODIFICATIONS GRAPHIQUES APPORTEES

Les modifications apportées aux pièces graphiques (plans de zonage) du PLUi-HD sont de plusieurs ordres :

- Zonage
- Emplacement réservé
- Périmètre d'OAP
- Eléments de paysage à conserver
- Changement de destination

L'ensemble des modifications effectuées dans le cadre de cette procédure est précisé au sein de la pièce n°2.1 « Zonage » ; sont également précisées dans ce document les raisons motivant chacune des modifications.

De plus, au regard des modifications apportées aux différents de plans de zonage, les pièces suivantes ont également été modifiées pour une cohérence totale entre les différents documents qui composent le PLUi-HD de l'AME :

- Liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination
- Liste des éléments de paysage
- Liste des emplacements réservés

3.3.2 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

Zone	Détail	Superficie avant la modification	Superficie après la modification	Différence de superficie	% du territoire de l'AME
A	A	10 187.1 ha	10 186.4 ha	-0.7 ha	43.94%
	Ap	665.3 ha	665.3 ha	-	2.87%
N	N	5 857.1 ha	5 865.9 ha	+8.8 ha	25.30%
	Nc	54 ha	54 ha	-	0.23%
	Nl	6.7 ha	6.7 ha	-	0.03%
	Np	577.2 ha	577.2 ha	-	2.49%
	Nv	1 586.7 ha	1 585.3 ha	-1.4 ha	6.84%
U	Ua1	45.2 ha	45.2 ha	-	0.19%
	Ua2	144 ha	144 ha	-	0.62%
	Ua3	31 ha	31 ha	-	0.13%
	Ub1	159.4 ha	159.4 ha	-	0.69%
	Ub2	2 727.2 ha	2 721.5 ha	-14.7 ha	11.70%
	Uc	219.9 ha	219.9 ha	-	0.95%
	Ue	97.9 ha	97.9 ha	-	0.42%
	Uru1	6.4 ha	6.4 ha	-	0.03%
	Uru2	1.6 ha	1.6 ha	-	0.01%
	Ux	676.1 ha	683 ha	+6.9 ha	2.95%
AU	1AU	58.5 ha	59.6 ha	+1.1 ha	0.26%

	2AU	24.7 ha	24.7 ha	-	0.11%
	2AUx	58.3 ha	58.3 ha	-	0.25%

4. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

4.1 AVEC LE PADD DU PLUI-HD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. Le PADD du PLUi-HD de l'AME s'organise autour de cinq grandes orientations :

1. Consolider la place de l'AME en tant qu'agglomération accueillante, dynamique pour l'emploi et solidaire ;
2. Faire du patrimoine naturel et environnemental un atout du développement ;
3. Consolider la qualité de vie et améliorer la mobilité des habitants et des acteurs du territoire ;
4. Adapter et améliorer l'habitat aux besoins des ménages ;
5. Renforcer la gouvernance des politiques publiques en ligne avec le PLUi-HD.

La majeure partie des modifications apportées au PLUi-HD dans le cadre de cette procédure correspond à des ajustements ponctuels des dispositions réglementaires pour répondre soit à des besoins spécifiques, soit à des corrections d'erreurs figurant dans le document d'urbanisme initial. Ainsi, ces modifications doivent permettre de faciliter la compréhension du PLUi-HD par les administrés, les élus mais aussi le service instructeur, mais aussi d'adapter à la marge le document d'urbanisme aux réalités du territoire.

📌 Ainsi, au regard du faible impact de ces modifications et de leur portée limitée, la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD n'est pas de nature à remettre en cause les objectifs inscrits dans le PADD.

4.2 AVEC LE DOO DU SCOT

Pour rappel, le territoire de l'AME est inscrit au sein du périmètre du PETR Gatinais Montargois, dont le SCoT a été approuvé le 27 juin 2024. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) constitue la pièce du SCoT avec laquelle le PLUi-HD de l'AME doit être compatible. Le SCoT s'organise autour de trois principaux objectifs :

- Objectif n°1 : Développer l'attractivité économique du territoire ;
- Objectif n°2 : Habiter le territoire : une politique d'accueil qualitative ;
- Objectif n°3 : Mettre en œuvre les transitions écologique, énergétique et climatique du territoire.

Les modifications qui sont apportées au PLUi-HD de l'AME répondent de façon globale à ces objectifs :

Dans la majeure partie des cas, les ajustements apportés au PLUi-HD de l'AME correspondent à des adaptations mineures, qui visent essentiellement à clarifier la lecture du document d'urbanisme (autant du point de vue du règlement écrit que du règlement graphique) ; ainsi ces modifications n'ont pas d'incidences majeures et ne viennent pas remettre en cause la compatibilité du PLUi-HD avec le SCoT du Gatinais Montargois.

Une autre partie des modifications, correspond d'avantage à des ajustements apportés pour permettre à termes la réalisation de projets sur le territoire, viennent répondre à des objectifs inscrits dans le SCOT, comme par exemples :

OBJECTIFS DU SCoT**REponses Apportées par les Modifications
du PLUi-HD****1.1 Fixer et développer l'emploi
sur le territoire**

Le SCOT souhaite développer les emplois liés aux ressources du territoire, pour équilibrer le ration emplois / actifs. La valorisation patrimoniale est ainsi vue comme un outil en faveur de cet objectif, pour permettre notamment le développement touristique de l'AME. Ainsi, la présente modification de droit commun n°1 comprend :

- L'identification d'éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou bâtis, à préserver sur le territoire, et qui témoignent de la qualité des sites ;
- L'identification de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination.

Également, le SCOT entend hiérarchiser et rationaliser les surfaces des zones d'activités. Dans ce cadre, des modifications ont été apportées aux limites de certaines zones Ux (sans les étendre sur des zones A et N), afin de mieux adapter le périmètre de ces zones aux projets ou souhaits de développement des élus locaux.

**1.2. Adapter l'armature
commerciale au projet territorial**

Il est inscrit dans le SCoT que « le commerce contribue à la fois à la dynamique économique du territoire, dans une logique de services aux habitants et usagers, mais aussi au rayonnement du territoire, par son attractivité particulière et historique sur le cœur de l'agglomération montargoise. [...] » (p.26). Le PLUi-HD, à travers les modifications apportées, renforce sa contribution à cet objectif :

- En identifiant sur les communes de Cepoy et Vimory des linéaires de rez-de-chaussée commerciaux à préserver du changement de destination ;
- En procédant à un reclassement en zone Ux de bâtiments commerciaux, initialement inscrits en zone Ub2, dans la zone commerciale d'Amilly, afin de permettre le développement d'éventuels projets.

**2.2. Une empreinte urbaine mieux
maîtrisée**

Le SCOT, au sein de cet objectif, entend :

- Lutter contre la vacance du parc ;
- Encourager le renouvellement urbain ;
- Privilégier l'optimisation des enveloppes urbaines et villageoises existantes ;
- Maîtriser la consommation foncière ;
- Encadrer les futurs développements des pôles-relais

Dans ce cadre, certaines OAP ont été modifiées, généralement à la marge, de telle sorte à ce que les périmètres indiqués sur les plans de zonage coïncident avec les schémas d'OAP. L'objectif est ainsi de mieux encadrer le développement de ces secteurs stratégiques sur le territoire de l'AME.

2.3. Conforter et adapter l'armature de services et d'équipements

Le SCoT souhaite mettre en cohérence les projets d'équipements et de services avec son armature territoriale. A l'échelle du PLUi-HD, dans le cadre de cette modification :

- De nombreux emplacements réservés, souvent liés à des projets d'équipements (voiries, espaces publics, stationnement, assainissement, etc.) ont été modifiés : des suppressions (lorsque les projets ne sont plus d'actualité), des modifications des emprises (dans les cas où les projets auraient évolués depuis l'approbation initiale du PLUi-HD), voire même des ajouts (pour tenir compte des besoins actuels du territoire en la matière). L'objectif est ainsi de faciliter l'acquisition foncière par les collectivités désignées bénéficiaires, et ainsi d'envisager une concrétisation de ces projets d'équipements.
- Au sein du règlement écrit, le report des dispositions générales applicables pour les constructions et installations à usage d'équipements collectifs et de services publics va faciliter la compréhension et le respect des règles édictées.

2.4. Encourager les alternatives à la voiture individuelle

Le SCoT demande notamment d'encadrer les possibilités de stationnement, en particulier pour les véhicules. A ce titre, les dispositions apportées au règlement écrit sur cette thématique du stationnement, visent à clarifier l'interprétation des règles et à favoriser une meilleure gestion du stationnement en dehors de l'espace public.

Également, les emplacements réservés favorables à des projets de cheminements doux (ex : à Châlette-sur-Loing), répondent aux objectifs du SCoT encourageant les modes de déplacements actifs.

➤ Ainsi, il apparaît que les modifications du PLUi-HD effectuées dans le cadre de cette procédure soient compatibles avec le SCoT du Gâtinais Montargois.

5. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les éventuelles incidences des modifications apportées au document d'urbanisme sur l'Environnement sont catégorisées de « Nul » à « Très fort », tels que présentés dans le tableau suivant :

Niveau d'incidence					
Positive	Nul / très faible	Faible	Modéré	Fort	Très fort

5.1 SUR LES ESPACES AGRICOLES

L'activité agricole est particulièrement présente sur le territoire de l'AME. Outre son impact économique, elle participe aussi à la structuration du paysage, avec de vastes espaces cultivés qui entourent le cœur de l'agglomération et la Forêt Domaniale de Montargis. Le territoire de l'AME se trouve à la jonction de cinq bassins de production qui participent à expliquer la variété des productions sur le territoire de l'agglomération :

- Secteur Corbeilles (Nord-Ouest) : prédominance de cultures céréalières et de cultures industrielles, type betteraves ;
- Secteur Courtenay / Ferrières-en-Gâtinais (Nord-Est) : grandes cultures diversifiées, quelques élevages en diversification ;
- Secteur Château-Renard / Châtillon-Coligny (Est) : polyculture, élevage ;
- Secteur Varennes-Changy / Châtillon-Coligny (Sud) : grandes cultures ;
- Secteur Lorris (Sud-Ouest) : polyculture et forte présence d'élevage

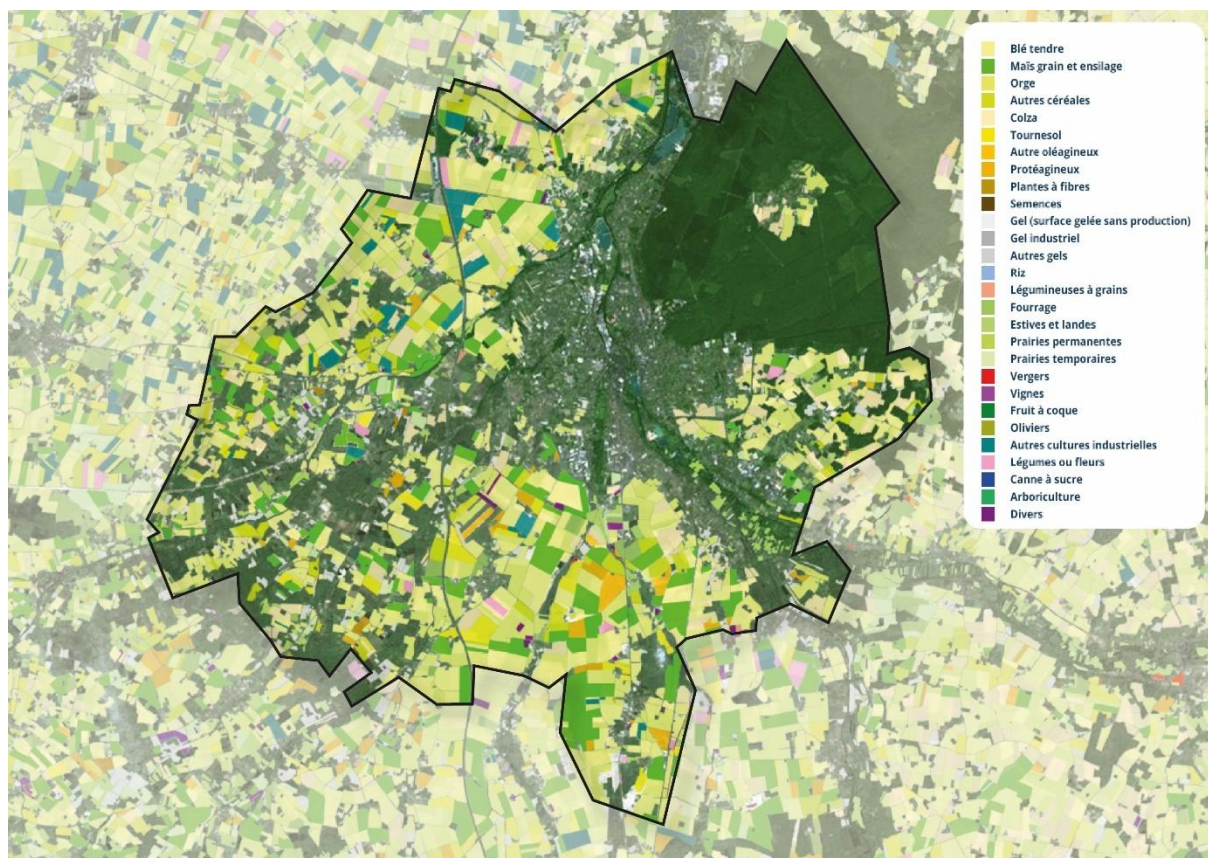


Figure 5 - Localisation des espaces agricoles inscrits à la PAC sur le territoire de l'AME
(Géoportail - Registre Parcellaire Graphique de 2023)

Communes	SAU des exploitations	Nombre de sièges d'exploitation	Spécialisation de la production agricole
Amilly	1180 ha	12	Grandes cultures
Cepoy	0 ha	0	Sans exploitation
Chalette-sur-Loing	24 ha	4	Maraîchage, horticulture
Chevillon-sur-Huillard	635 ha	4	Grandes cultures
Conflans-sur-Loing	0 ha	0	Sans exploitation
Corquilleroy	1028 ha	9	Grandes cultures
Lombreuil	423 ha	4	Grandes cultures
Montargis	0 ha	0	Sans exploitation
Mormant-sur-Vernisson	570 ha	4	Grandes cultures
Pannes	1420 ha	8	Grandes cultures
Paucourt	0 ha	0	Sans exploitation
Saint-Maurice-sur-Fessard	296 ha	5	Grandes cultures
Solterre	869 ha	3	Grandes cultures
Villemandeur	357 ha	5	Polyculture, polyélevage
Vimory	1385 ha	10	Grandes cultures

Tableau 1 - Caractéristiques des exploitations ayant leur siège sur la commune
(Recensement général agricole de 2020)

Espaces agricoles	Niveau de l'incidence : Faible
La procédure modification de droit commun n°1 du PLUi-HD ne conduit pas à la consommation d'espaces agricoles. Les seules modifications affectant les espaces agricoles sont les suivantes :	

- Identification de deux nouveaux changements de destination, pour l'anciens bâtiments agricoles qui pourraient permettre à terme une reconversion de ces sites, afin de valoriser le bâti ;
- Ajustements réglementaires mineures pour faciliter notamment l'interprétation des différentes règles applicables dans la zone A.

A ce titre, les incidences sur les milieux agricoles sont faibles.

5.2 SUR LES ESPACES NATURELS

5.2.1 LES ZNIEFF ET SITES NATURA 2000

Les ZNIEFF

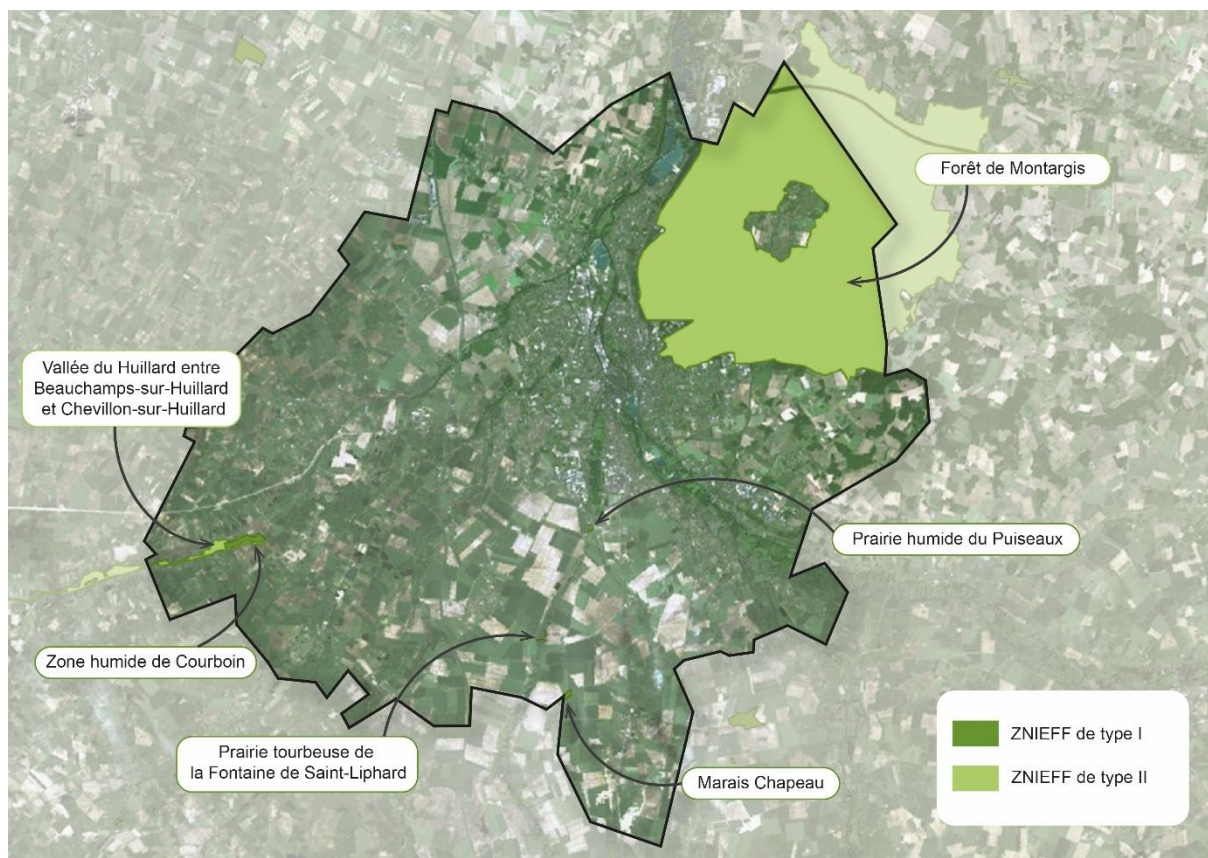
L'inventaire des ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) a été lancé en 1982 afin d'identifier sur le territoire français les espaces avec un intérêt particulier du point de vue écologique pour créer un socle de connaissances à leur sujet mais aussi pour servir d'outil d'aide à la décision. Deux types de ZNIEFF ont été créés (d'après l'INPN) :

- Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Le territoire de l'AME est concerné par plusieurs ZNIEFF, telles que détaillées dans le tableau suivant :

ZNIEFF	Type	Communes concernées
Forêt de Montargis	Type II	Cepoy, Chalette-sur-Loing, Montargis, Amilly et Paucourt
Prairie tourbeuse de la fontaine de Saint-Liphard	Type I	Vimory
Marais Chapeau	Type I	Solterre
Prairie humide du Puiseaux	Type I	Villemandeur, Amilly
Vallée du Huillard entre Beauchamps-sur-Huillard et Chevillon-sur-Huillard	Type II	Chevillon-sur-Huillard
Zone humide de Courboin	Type I	Chevillon-sur-Huillard

Tableau 2 - Les ZNIEFF présentes sur le territoire de l'AME (INPN)



Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a été institué par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes :

- La directive « Habitats » (92/43/CEE) qui porte sur la conservation des habitats naturels, ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. Les Etats membres de l'Union Européenne doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ;
- La directive « Oiseaux » (2009/147/CE) qui concerne la conservation des oiseaux sauvages, grâce à la désignation de Zones de Protection Spéciales (ZPS).

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de l'AME.

Espaces naturels	Niveau de l'incidence : Faible
Les modifications apportées au PLUi-HD ne sont pas de nature à remettre en cause les espaces naturels remarquables du territoire.	

5.3 SUR LES DEPLACEMENTS

Le territoire de l'AME est traversé par plusieurs axes routiers structurants, dont certains d'entre eux sont d'ailleurs identifiés comme « routes à grande circulation ». Les abords de ces axes sont soumis aux dispositions de la Loi Barnier, inscrites à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme :

- RD 2007, qui traverse l'agglomération selon un axe Nord / Sud ;
- RD 2060 qui traverse l'agglomération selon un axe Est / Ouest ;
- RD 2160, qui rejoint la RD2060 et permet de connecter ensuite Ladon et Beaune-la-Rolande.

Le trafic routier, d'après les comptages réalisés par le Département du Loiret, se concentre principalement sur ces axes routiers majeurs. En 2023, le trafic journalier moyen sur la RD 2060, entre Amilly et Saint-Maurice-sur-Fessard est estimé à 24 015 véhicules, dont 10% de poids-lourds.

En complément, le territoire est aussi traversé par les autoroutes A77 et A19.

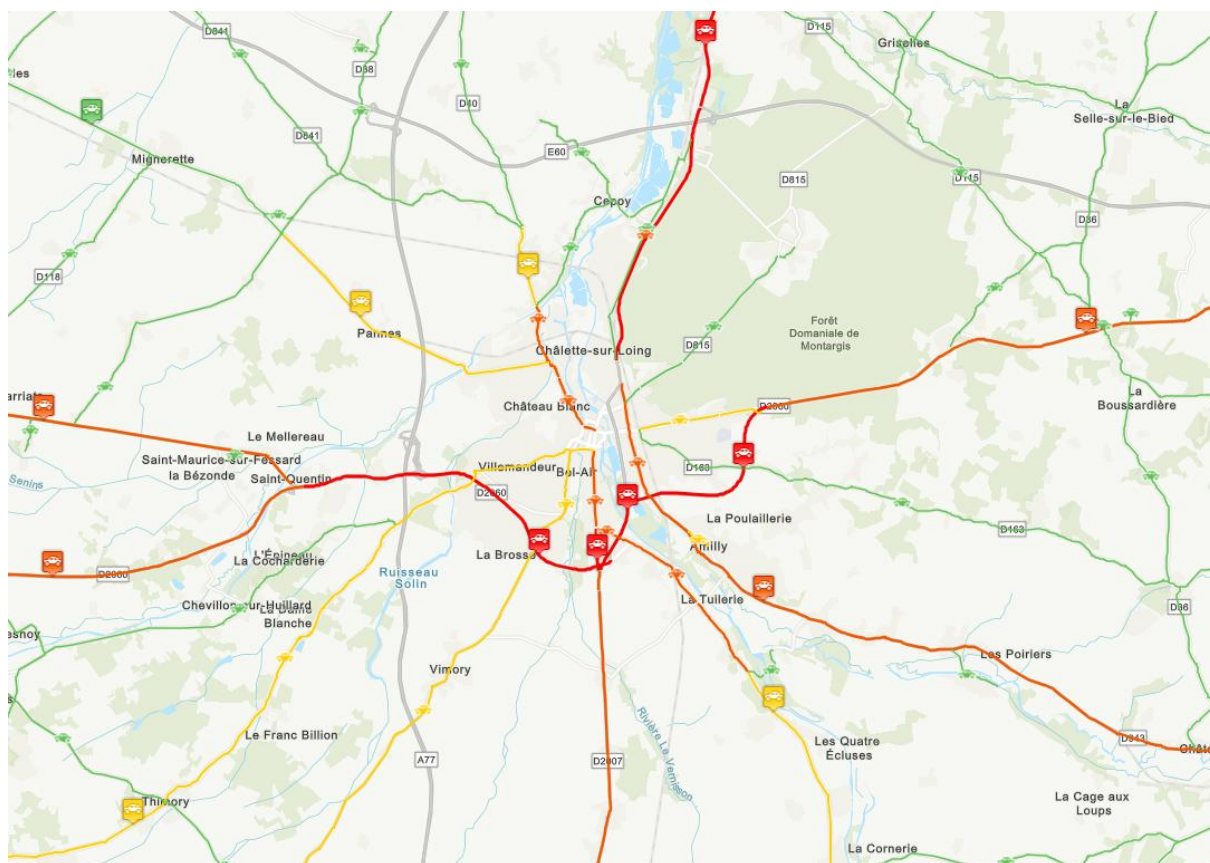


Figure 6 - Trafic routier en 2023 sur l'AME (Département du Loiret)

Le réseau de transport sur le territoire se caractérise aussi :

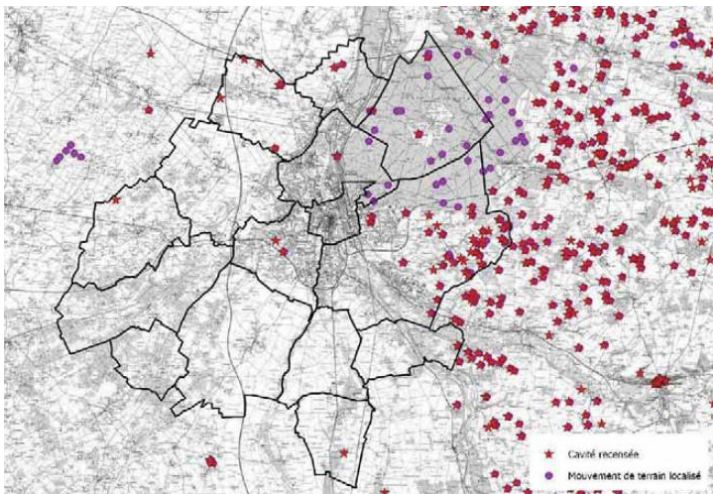
- Par une offre de transports en commun assurée par le réseau Amélys ;
- Par une offre de transports ferroviaires, avec des lignes intercités (notamment Paris / Nevers) et le passage du Transilien R (en direction de Paris-Gare de Lyon).

Déplacements	Niveau de l'incidence : Positif
Dans le cadre de la présente procédure, certaines des modifications apportées visent à faciliter et améliorer, à plus ou moins long terme, la circulation sur le territoire. Cela concerne notamment les modifications liées à des emplacements réservés, pour des déviations, mais aussi des accès à des sites de projet. En complément, le règlement écrit prévoit dans plusieurs zones urbaines une refonte de la rédaction et des dispositions en matière de stationnement, pour faciliter l'interprétation de ces règles mais aussi leur mise en œuvre sur le territoire.	

5.4 SUR LA SECURISATION DES USAGERS

Les tableaux suivants répertorient les risques principaux, qu'ils soient naturels ou technologiques, qui sont recensés sur le territoire de l'AME. Ces risques sont détaillés de façon plus approfondie dans le rapport de présentation du PLUI-HD.

5.4.1 LES RISQUES NATURELS

Risque	Détail
Risque inondation	Le territoire de l'AME est exposé au risque inondation par débordement de cours d'eau. Sont ainsi concernées : - Les communes d'Amilly, Montargis, Villemandeur, Chalette-sur-Loing, Pannes, Corquilleroy, et Cepoy par le PPRI Loing aval approuvé en 2023 ; - La commune de Conflans-sur-Loing par le PPRI Loing amont, approuvé en 2022. Les cartographies détaillées des zones exposées au risque inondation sont accessibles sur le site internet de la Préfecture du Loiret : https://www.loiret.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-et-risques/Securite-civile-risques-et-protection-des-populations/Prevention-et-gestion-des-risques/Risques-Naturels/Inondations/Plan-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI
Risque de mouvement de terrain	Un mouvement de terrain est un déplacement ou moins brutal du sol et/ou du sous-sol. Plusieurs mouvements de terrains ont déjà été enregistrés sur le territoire : il s'agit généralement de mouvements terrain différentiels, consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ayant entraîné généralement des arrêtés de catastrophes naturelles. Par ailleurs, la présence de cavités souterraines peut aussi causer des mouvements de terrains (dont des effondrements).  Figure 7 - Mouvements de terrains localisés et cavités souterraines abandonnées (PLUi-HD de l'AME)
Risque de retrait et gonflement des argiles	La présence d'argiles dans les sols peut également causer des mouvements de terrain. La variation de la teneur en eau du sol peut entraîner une variation de la structure des sols, qui sont alors amenés soit à gonfler (saturation en eau) ou à se rétracter (assèchement) ; cela provoque alors un phénomène dit de « retrait et gonflement des argiles ». La réalisation d'études de sol au préalable de toute construction permet ainsi d'adapter au mieux les structures et les fondations, afin d'éviter une détérioration future. La majeure partie du territoire de l'AME est exposée à un risque moyen.

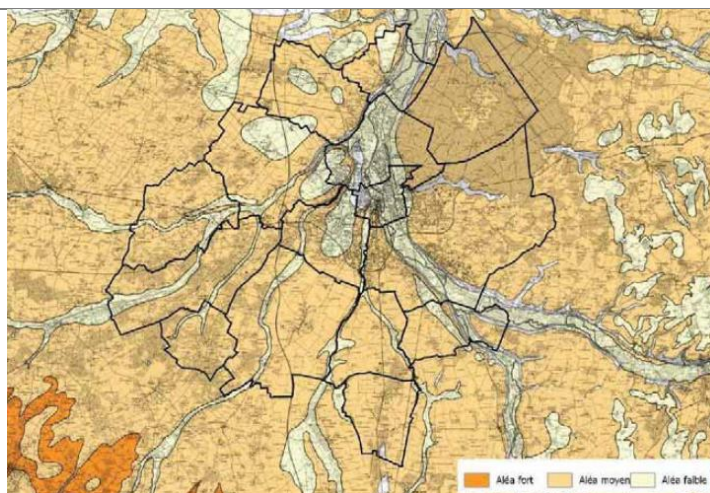


Figure 8 - Le risque lié à la présence d'argile dans le sol (PLUiHD de l'AME)

5.4.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Risque	Détail
	Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques en fonction de l'activité associée. Ces mesures visent à réduire les impacts sur l'Environnement, les biens et les personnes.

De nombreuses ICPE sont identifiées sur le territoire de l'AME. Aucune de ces installations n'est catégorisée « SEVESO ».

ICPE

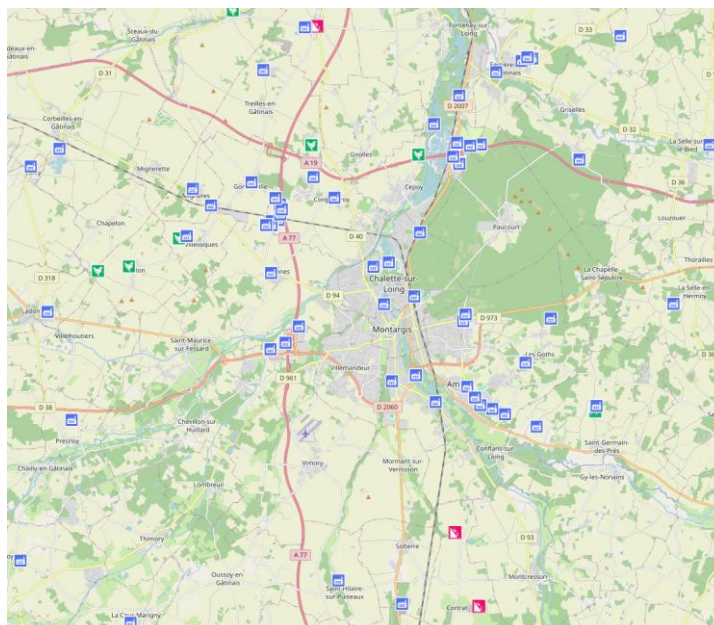


Figure 9 - Les ICPE sur le territoire (Géorisques)

Risque de transport de matières dangereuses

Ce risque peut survenir lors d'un accident, lorsque le transport est assuré par la route, les rails, les voies d'eau ou les canalisations. Les principaux dangers liés au transport de matières dangereuses sont les explosions, les incendies, les pollutions et les dispersions dans l'air. En plus d'axes de transports terrestres et ferroviaires susceptibles de supporter

des transports de matières dangereuses, le territoire compte également une canalisation de transport de gaz naturel haute pression.

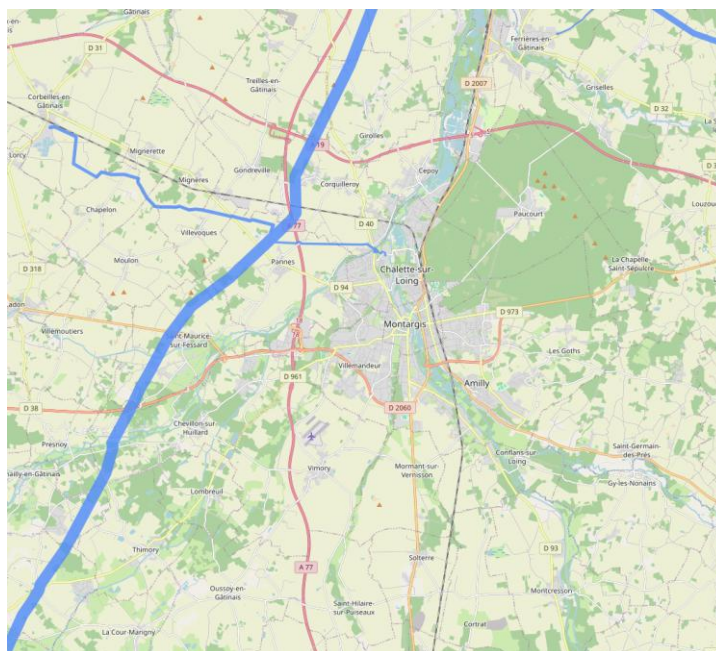


Figure 10 - Canalisation de gaz naturel (Géorisques)

Exposition aux risques connus	Niveau de l'incidence : Faible
Les modifications apportées au PLUi-HD ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques connus sur le territoire. Les adaptations réglementaires sont relativement mineures et viennent essentiellement préciser des règles déjà applicables sur le territoire. Toutefois, ces risques devront être pris en compte dans le cadre de projet en développement, notamment pour adapter les futures constructions.	

5.5 SUR LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

L'AME accueille un patrimoine historique et culturel riche, en témoignent les 18 édifices identifiés au titre des Monuments Historiques, ainsi que la présence de 3 sites protégés au titre de l'article L.341-1 à 22 du Code de l'Environnement. A ces protections réglementaires s'ajoutent plus édifices remarquables, identifiés à l'inventaire général du patrimoine culturel, et un petit nombre d'édifices vernaculaires témoins de pratiques anciennes et de l'histoire de chacune des communes (puits, etc.).

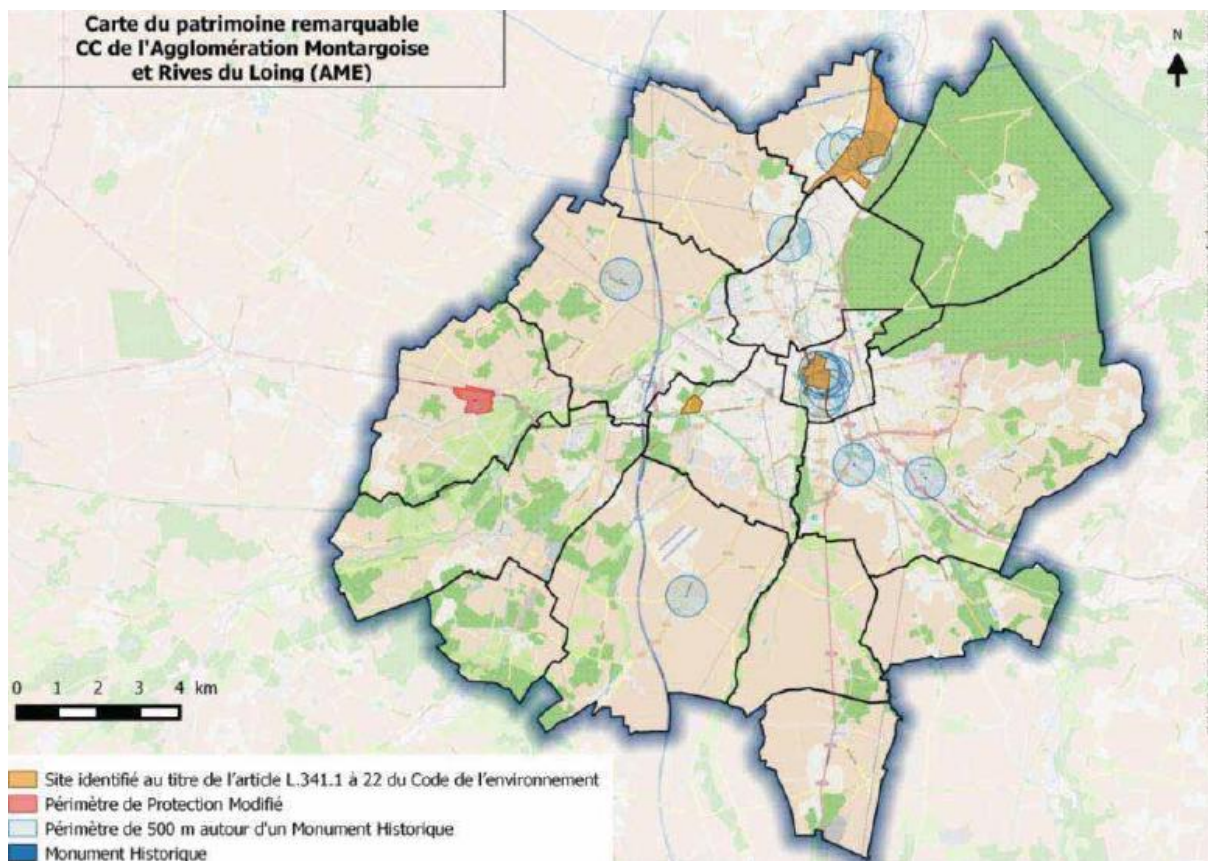


Figure 11 - Carte du patrimoine remarquable sur l'AME (PLUi-HD)

Patrimoine, paysage et cadre de vie	Niveau de l'incidence : Positif
Dans le cadre de la présente procédure, plus éléments du patrimoine bâti et naturel ont été identifiés comme étant à préserver, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments, inscrits désormais au sien du PLUi-HD, témoignent de la volonté de l'AME de valoriser son patrimoine vernaculaire.	

Département du Loiret

Pièce
2

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
Adaptations règlementaires

Pièces modifiées du P.L.U.i.H.D.

Date | Mars 2025

Département du Loiret

Pièce
2.1

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
Adaptations réglementaires

Plans de zonage
(pièces n°6)

Date | Mars 2025

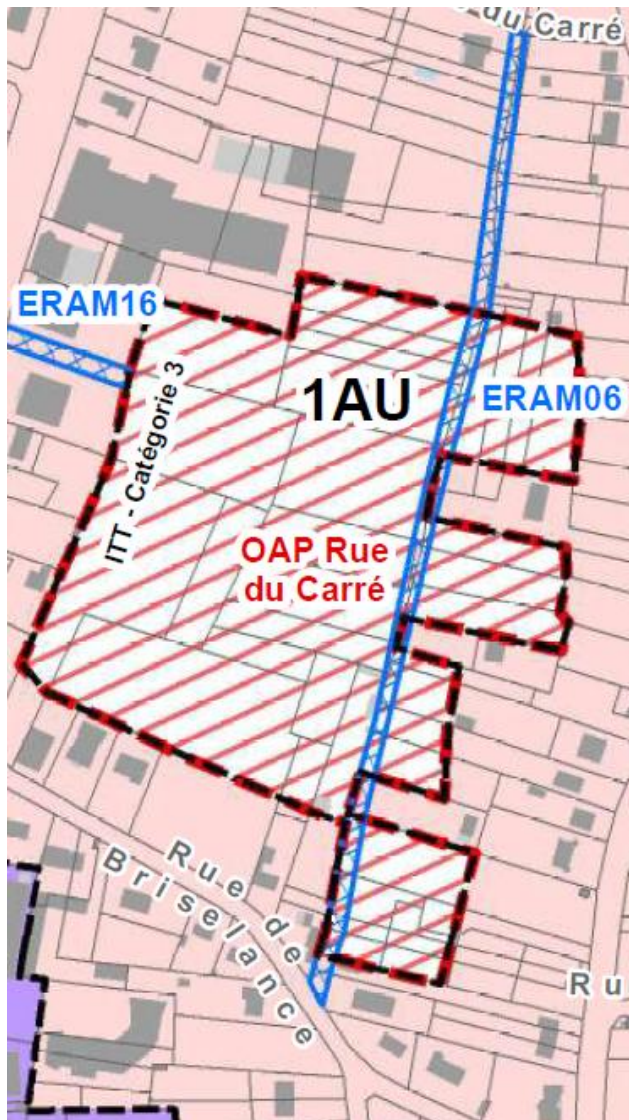
Sommaire

<u>Amilly</u>	2	<u>Montargis</u>	49
<u>Cepoy</u>	23	<u>Pannes</u>	53
<u>Chalette-sur-Loing</u>	29	<u>Paucourt</u>	57
<u>Chevillon-sur-Huillard</u>	40	<u>Saint-Maurice-sur-Fessard</u>	62
<u>Conflans-sur-Loing</u>	43	<u>Villemandeur</u>	64
<u>Corquilleroy</u>	45	<u>Vimory</u>	80
<u>Lombreuil</u>	47	<u>Tableau des surfaces des zones</u>	82

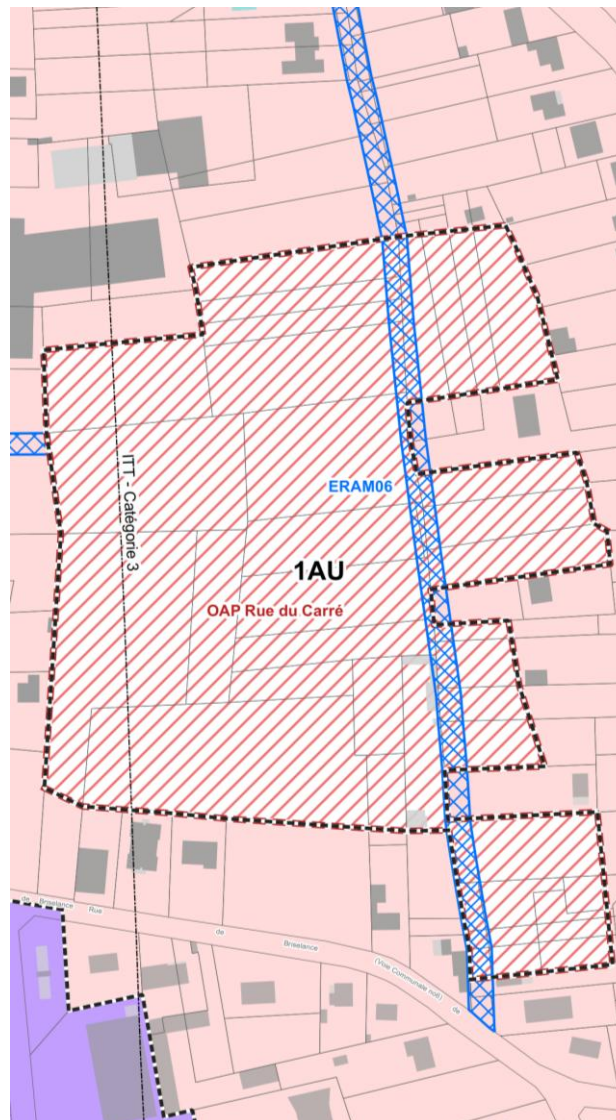


AMILLY

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

L'ERAM06 est modifié : la largeur de l'emplacement réservé est portée à 10 mètres.

> *Superficie de l'ER modifié : 4 479 m²*

Modification n°2

Emplacement réservé

AVANT MODIFICATION



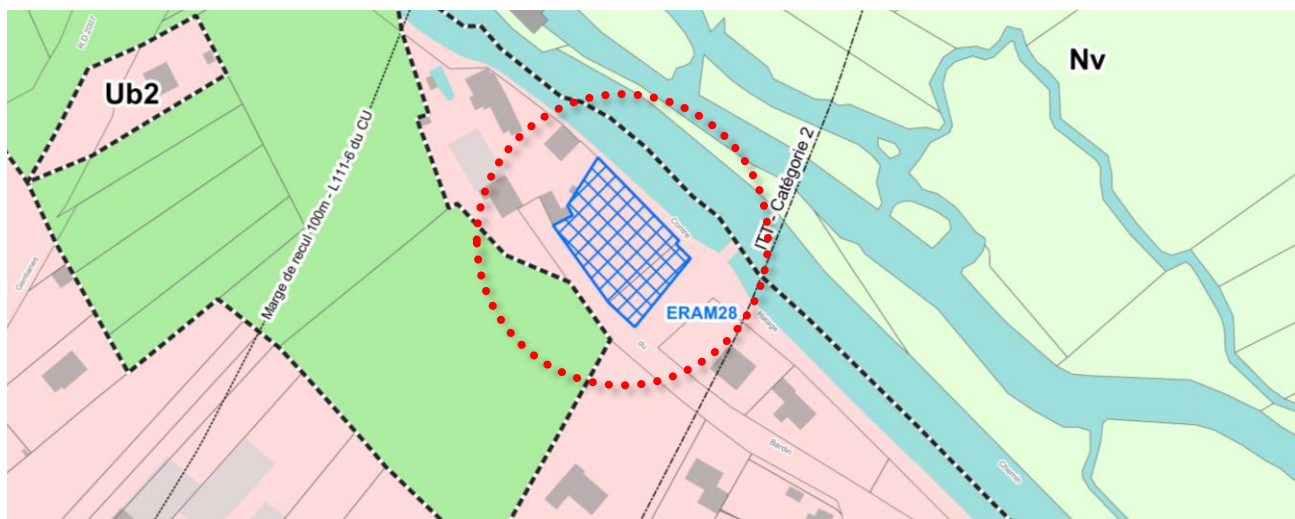
Justification des modifications apportées :

L'ERAM28 est créé.

Il correspond à un parking, avec comme bénéficiaire la commune d'Amilly.

> Superficie du nouvel ER : 1 512 m²

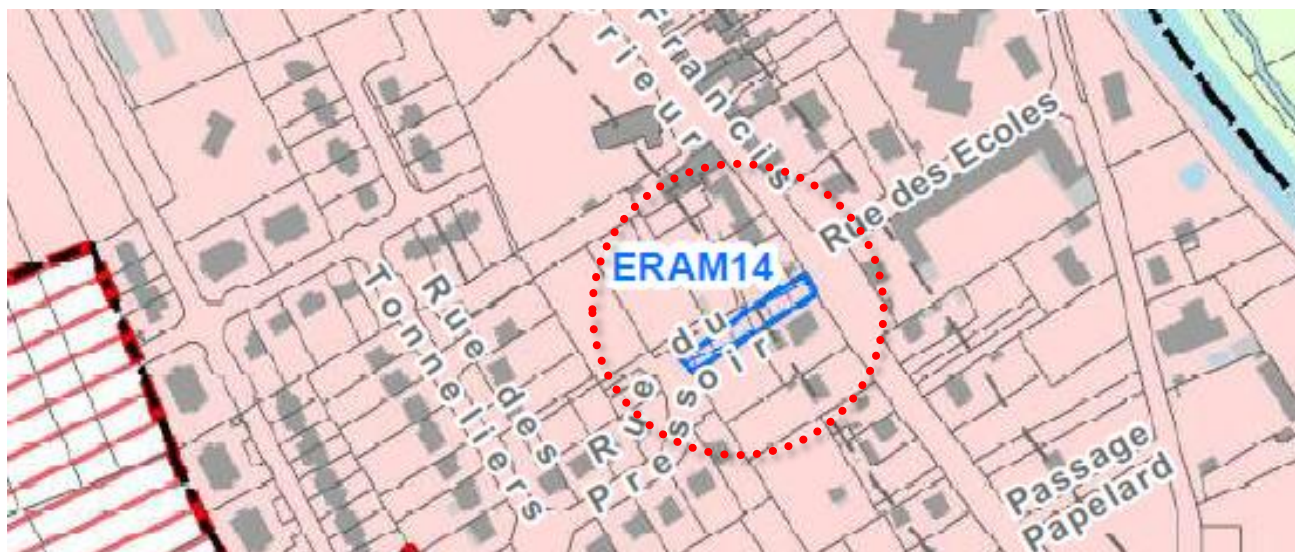
APRES MODIFICATION



Modification n°3

Emplacement réservé

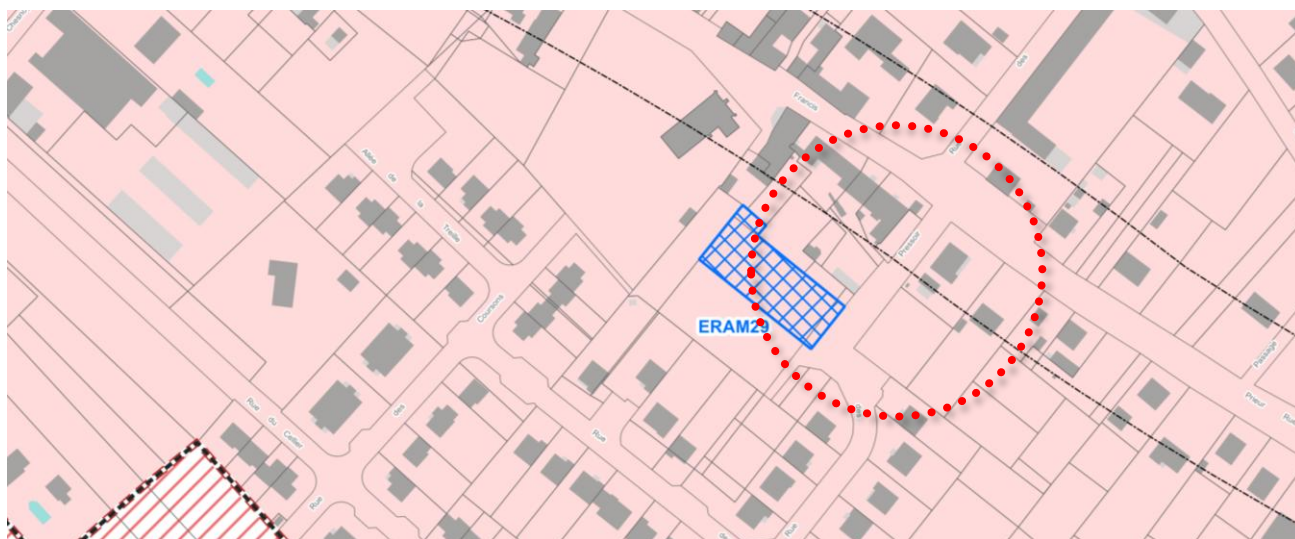
AVANT MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

L'ERAM14 est supprimé. Il s'agissait d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie, qui n'est plus nécessaire compte tenu des projets développés sur ce secteur.

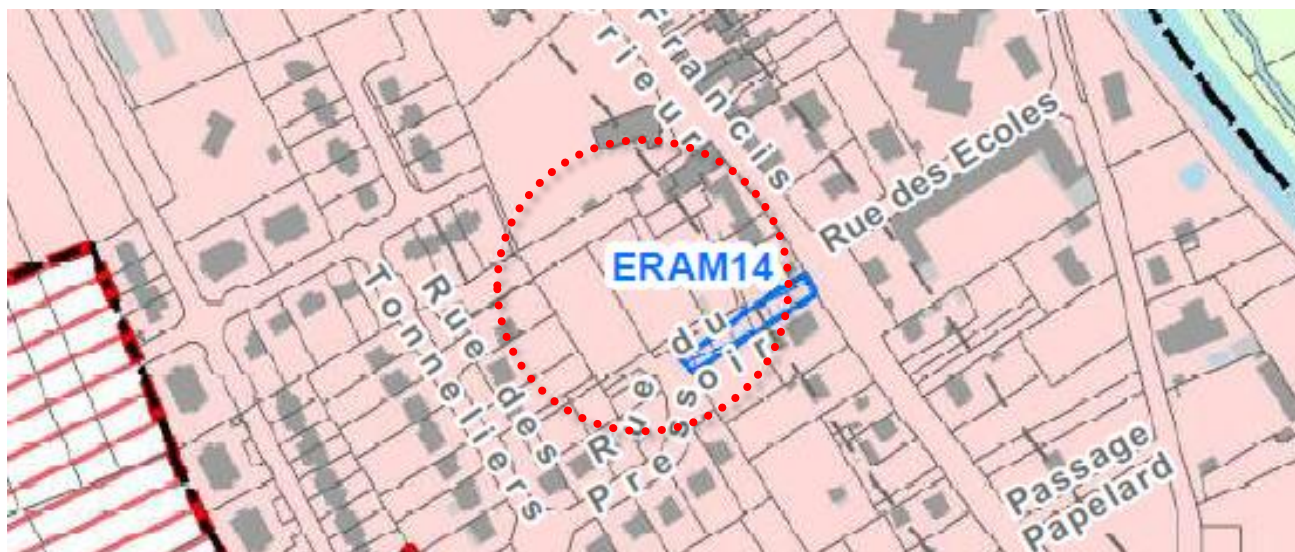
APRES MODIFICATION



Modification n°4

Emplacement réservé

AVANT MODIFICATION

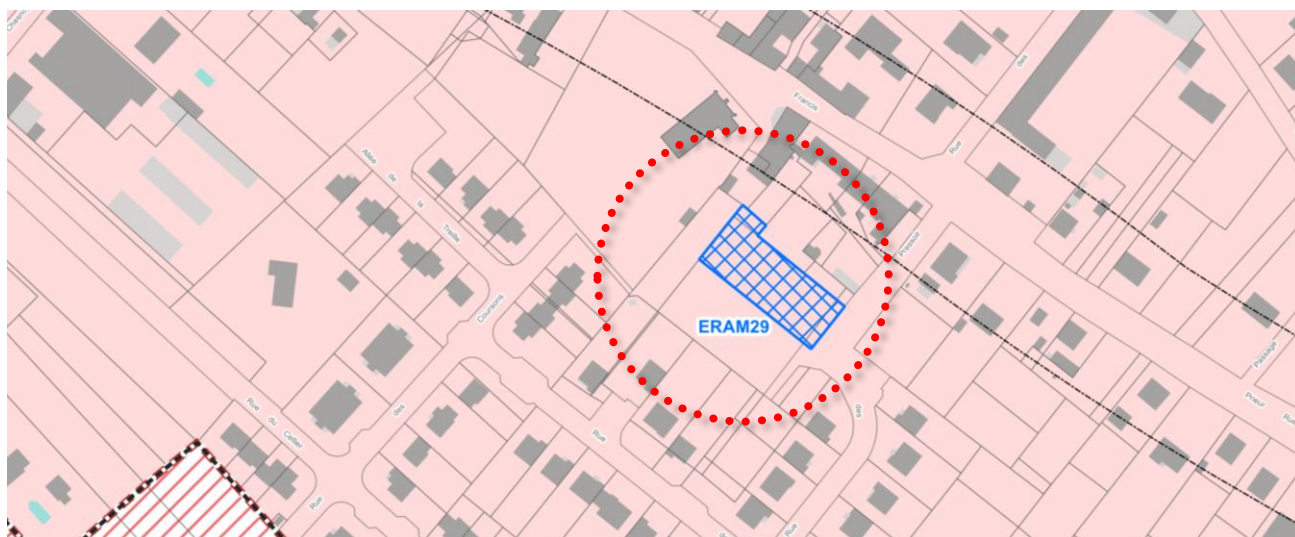


Justification des modifications apportées :

L'ERAM 29 est créé.

- Objet : entrée du cimetière et salle polyvalente.
- Superficie : 1 097 m²
- Bénéficiaire : commune d'Amilly

APRES MODIFICATION



Modification n°5

Emplacement réservé

AVANT MODIFICATION

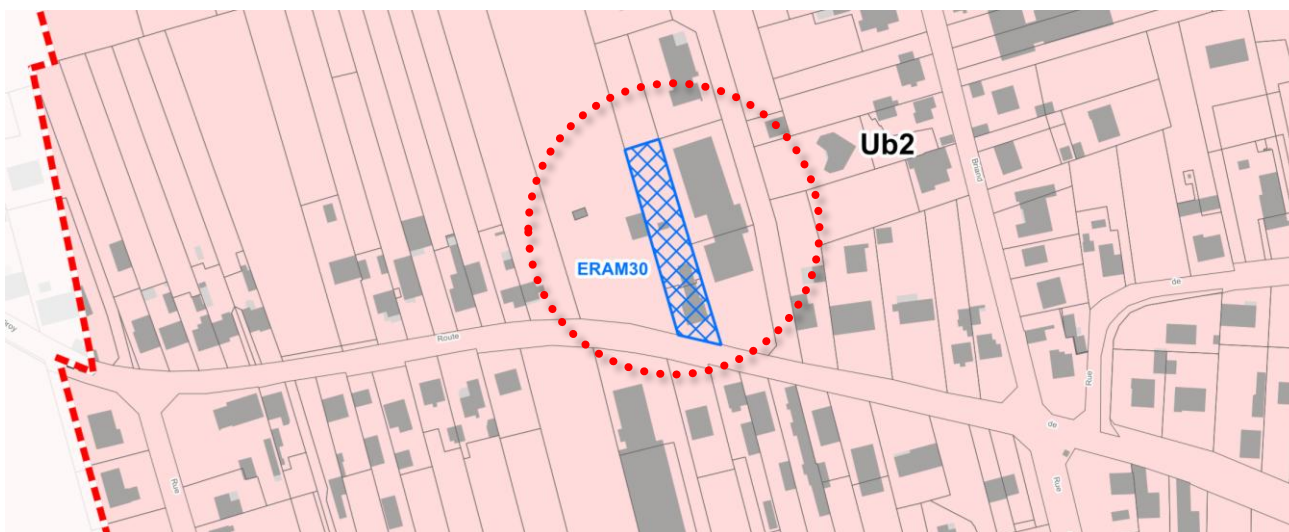


Justification des modifications apportées :

L'ERAM 30 est créé.

- Objet : création d'un passage
Superficie : 1 000 m²
- Bénéficiaire : Département du Loiret

APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION

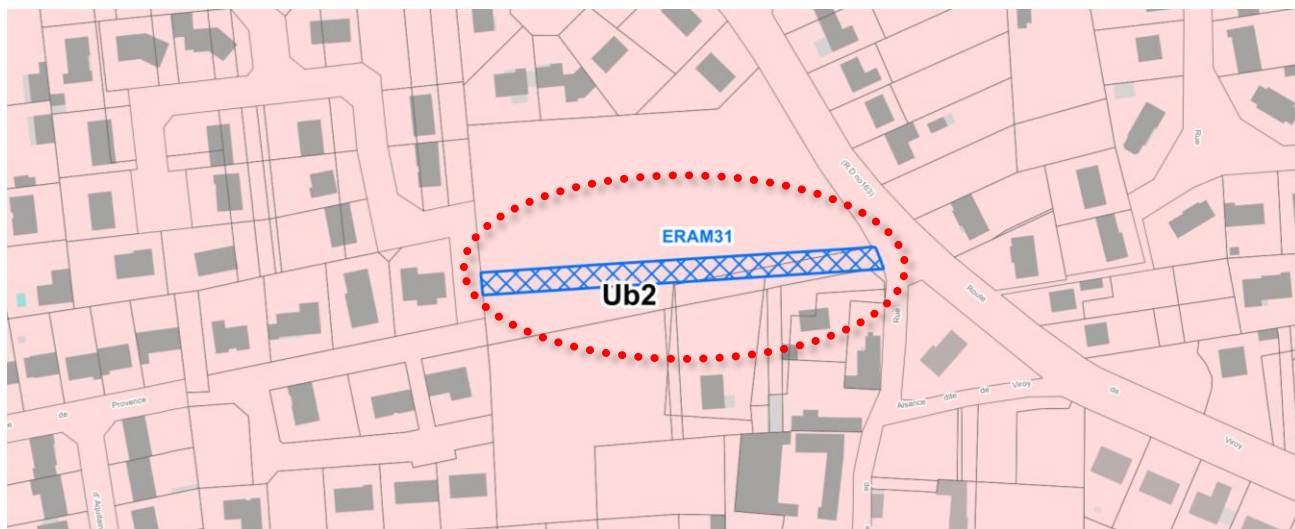


Justification des modifications apportées :

L'ERAM 31 est créé. Il intègre entièrement les parcelles CM n°361 et 362.

- Objet : création de voirie, d'une largeur d'environ 8 mètres
- Superficie : 1 191 m²
- Bénéficiaire : commune d'Amilly

APRES MODIFICATION



Modification n°7

Élément du paysage à conserver

AVANT MODIFICATION



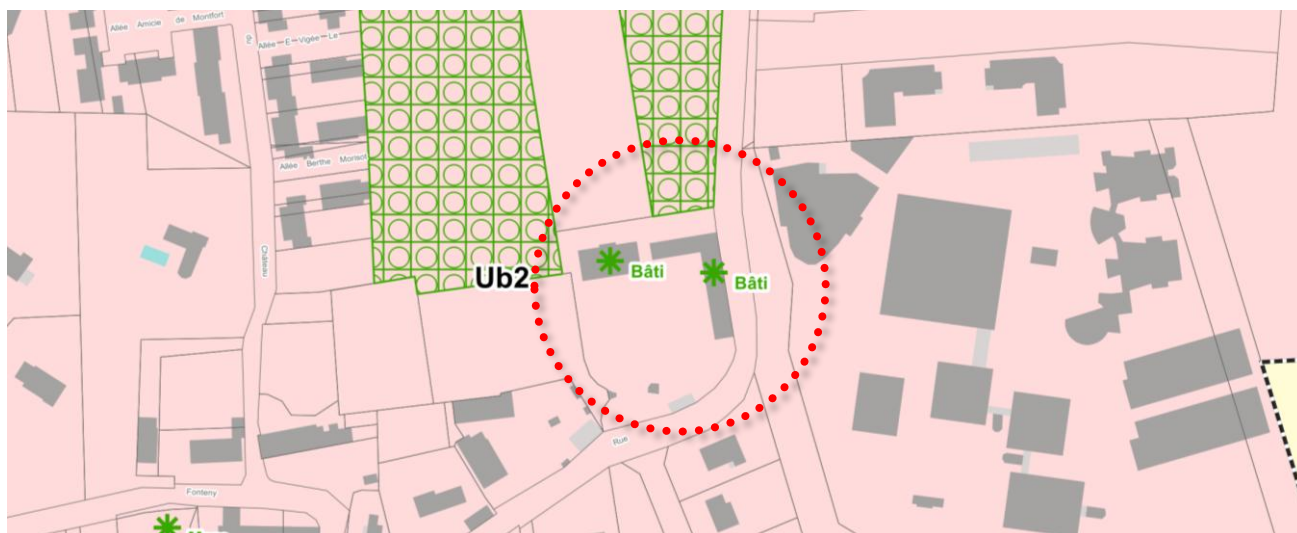
Justification des modifications apportées :

Deux bâtiments sont dorénavant protégés, à savoir : l'EPAM78 et l'EPAM79

Il s'agit d'un ensemble bâti remarquable, dont la construction principale se distingue :

- Par sa toiture en ardoises
- Par sa façade avec un ordonnancement des ouvertures

APRES MODIFICATION



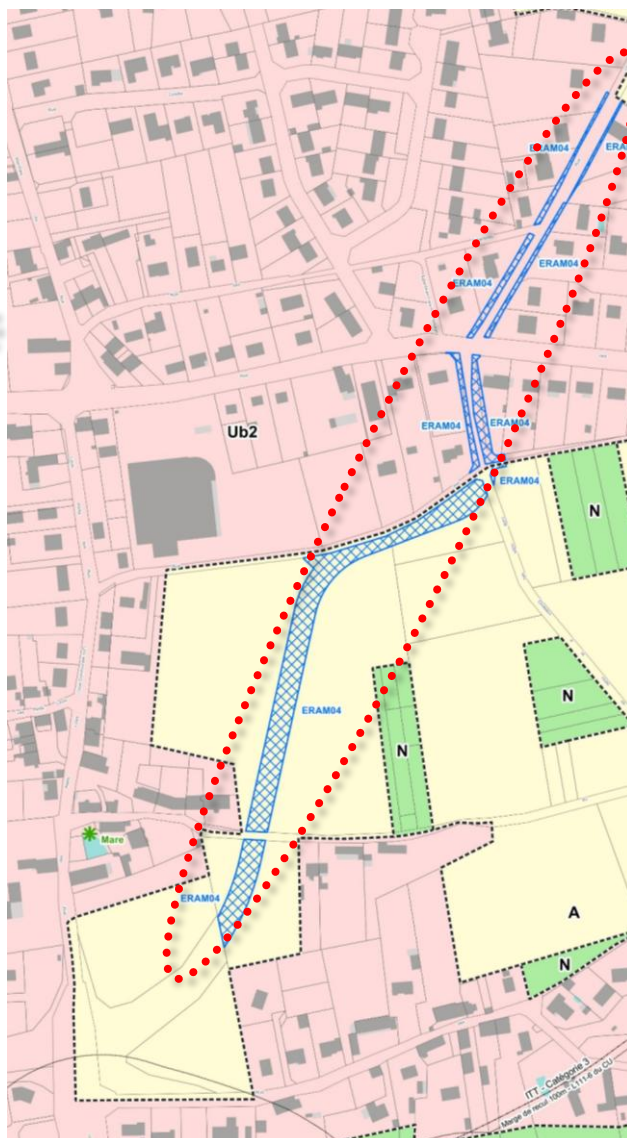
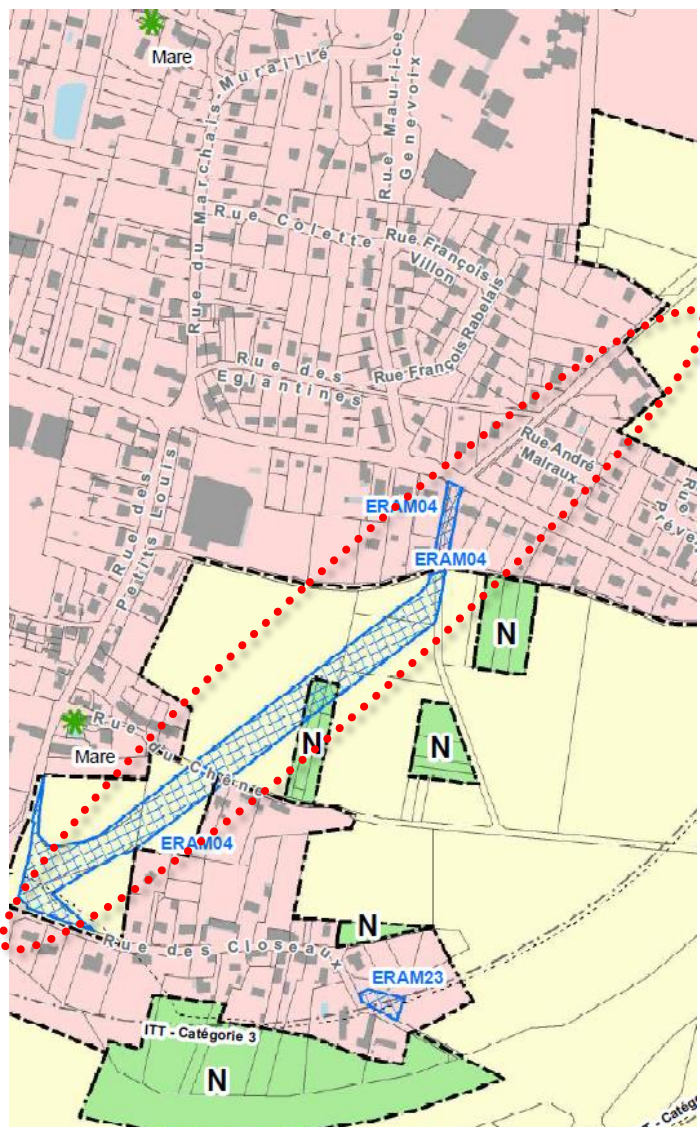
Vue masquée sur la construction principale



Vue sur la dépendance

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

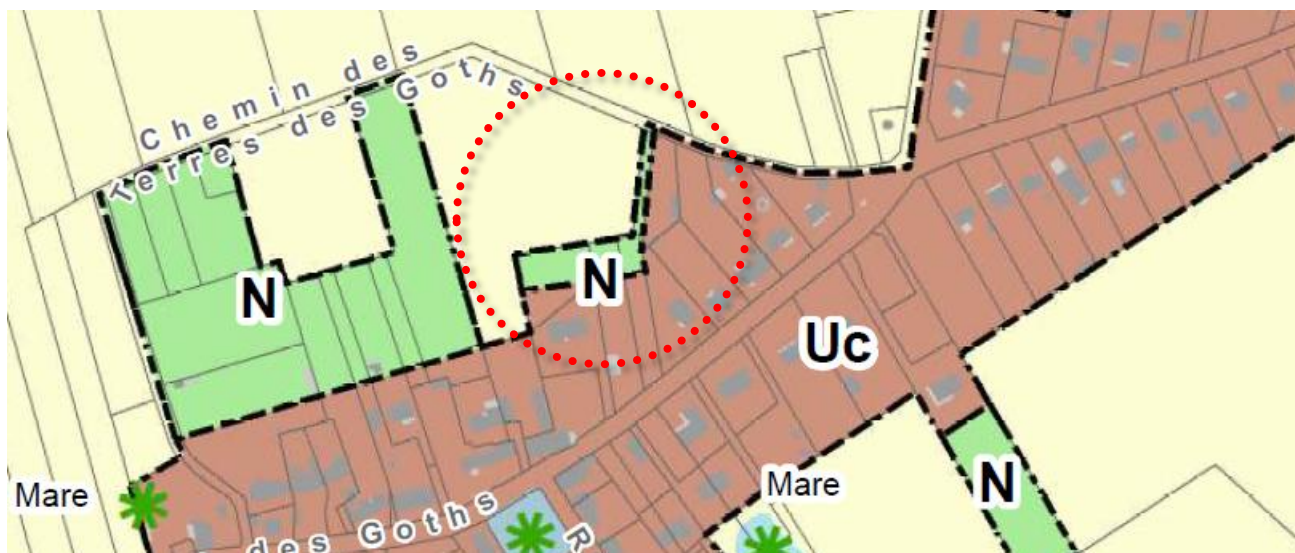
L'ERAM04 est modifié ; il s'agit d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie d'accès au CHAM.

Ce qui a été modifié :

- L'extrémité Sud-Ouest de l'ER (parcelle ZI n°319) appartient déjà à l'AME ; elle a donc été retirée de l'ER.
- Le tracé de la portion existante de l'ER a été modifié.
- L'ER avait une largeur à l'origine d'environ 30 mètres. La largeur a été réduite à environ 23 mètres, en se basant sur la largeur de la parcelle existante au Sud-Ouest.
- L'ER a été prolongé vers le Nord, en reportant l'ancien ERA32b du précédent PLUi. Cet ER n'inclut pas les espaces de voirie existants. Il touche le bâtiment de la parcelle AD n°1440, si on applique une largeur d'environ 11 mètres (largeur du précédent ER).

> Superficie de l'ER modifié : 6 417 m²

AVANT MODIFICATION



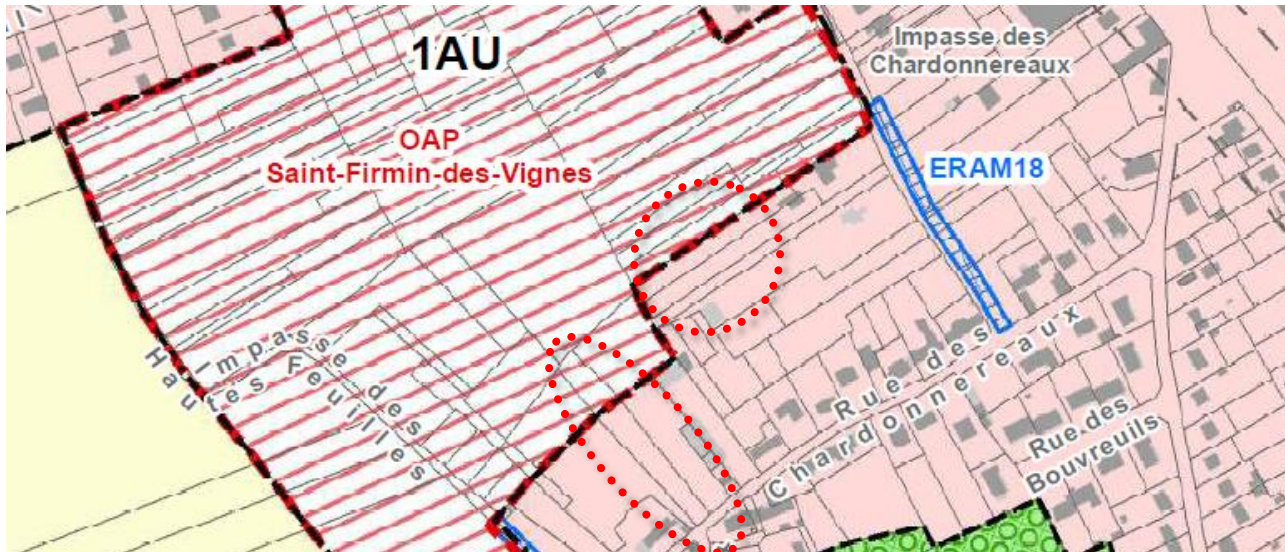
Justification des modifications apportées :

Les parcelles CA n°26p, 30p, 165p, 166p, 167p et 200 sont inscrites en zone A, plutôt qu'en zone N. Ce zonage correspond davantage à l'occupation des sols.

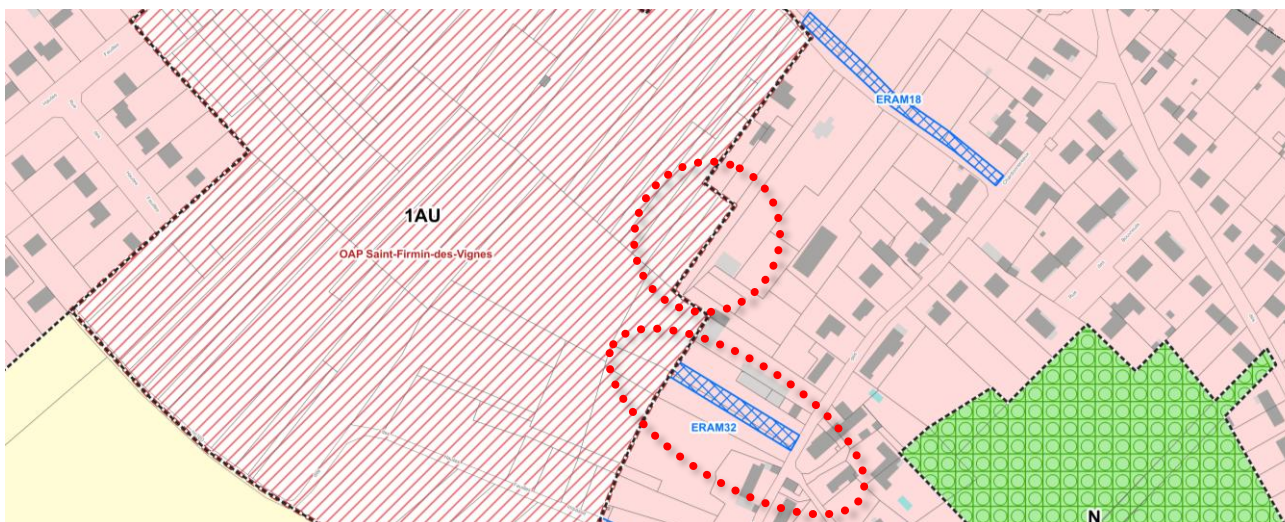
APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

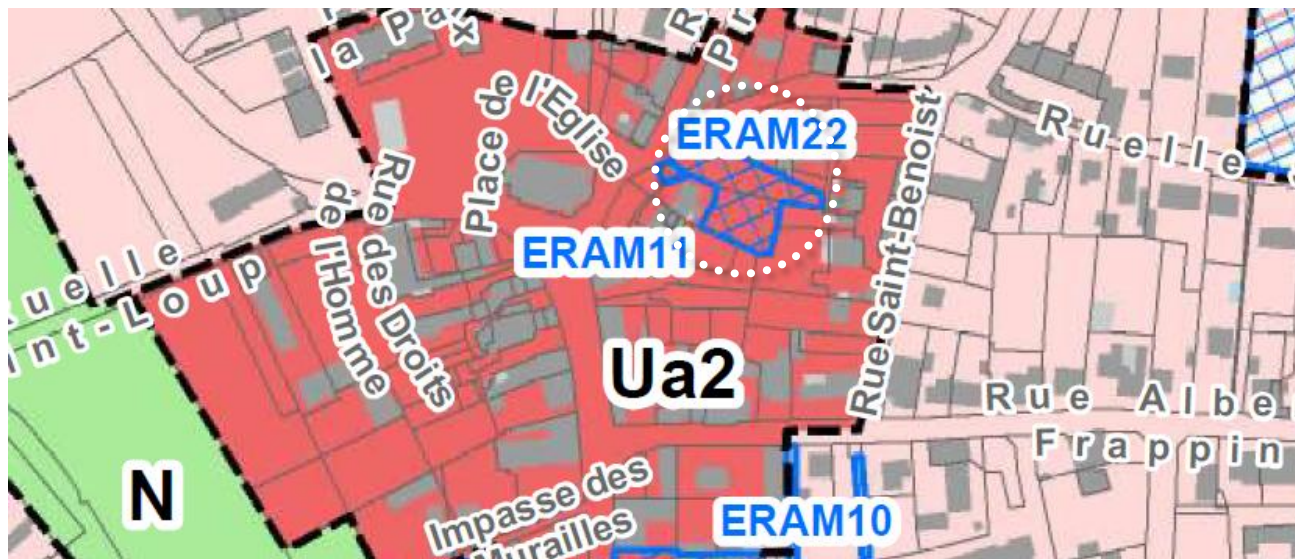
Plusieurs modifications sont apportées au secteur « OAP Saint-Firmin-des-Vignes » :

- Zonage : une portion de la zone Ub2 est inscrite en zone 1AU pour correspondre à la délimitation du secteur d'OAP
- Emplacement réservé : l'ERAM32 est créé sur les parcelles BP n°58p et 59p, d'une largeur de 10 mètres, pour l'accès à la zone.
 - Bénéficiaire : commune d'Amilly.
 - Superficie : 813 m²

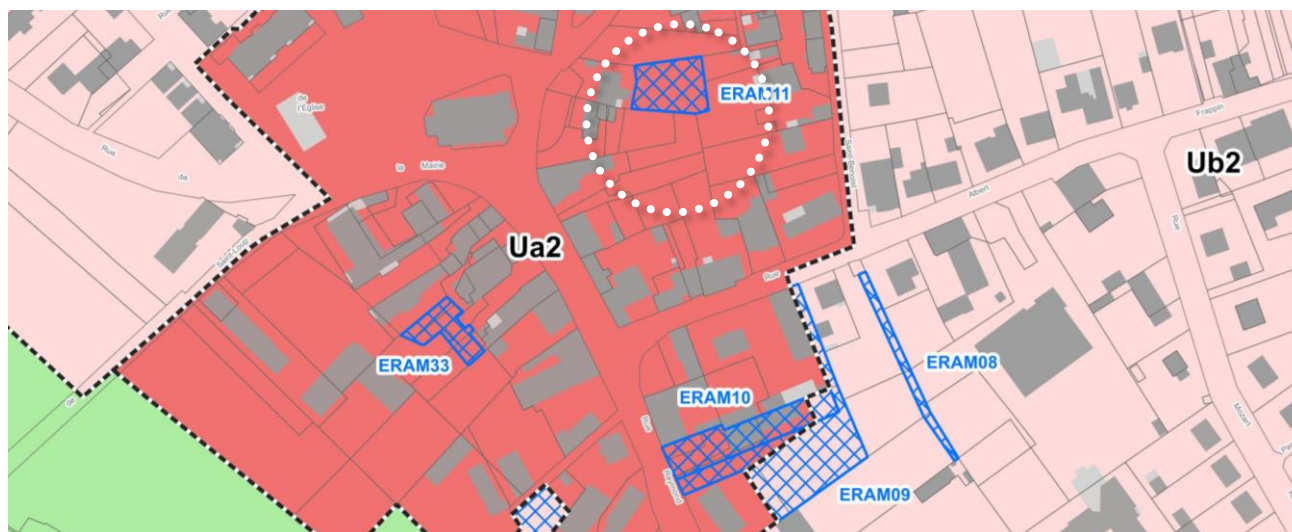
Modification n°11

Emplacement réservé

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

L'ERAM11 est modifié, avec le retrait de la parcelle AZ n°163.

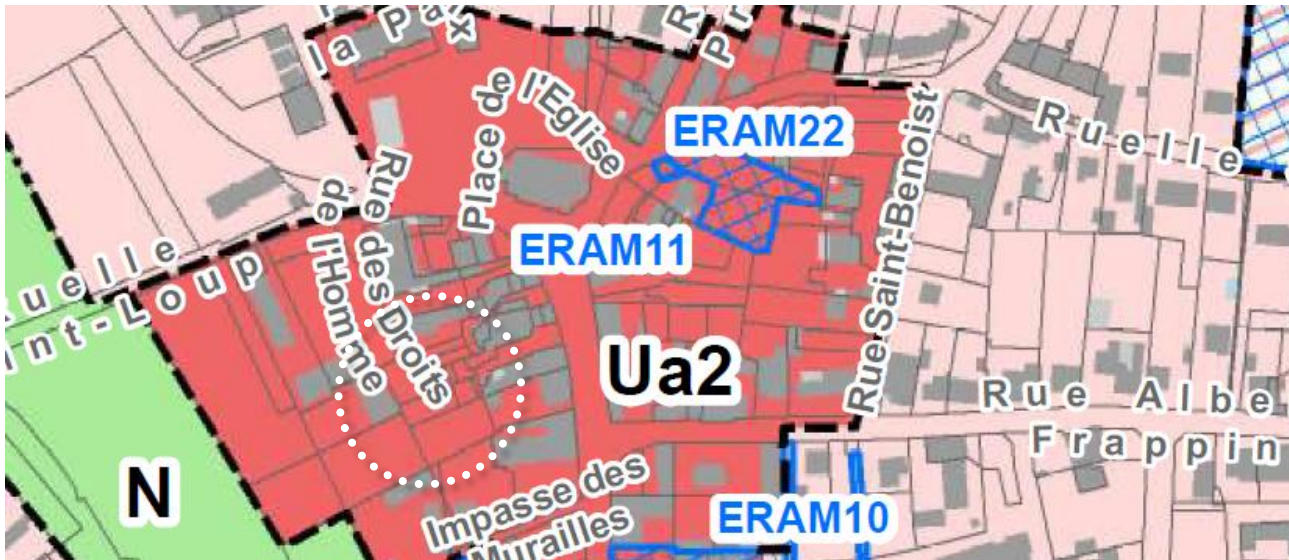
Cet emplacement réservé est prévu pour l'aménagement d'aires de stationnement. Toutefois, le projet de la commune a évolué sur ce secteur ; il n'est donc plus nécessaire de prévoir autant d'espaces de stationnement

> Superficie de l'ER modifié : 472 m²

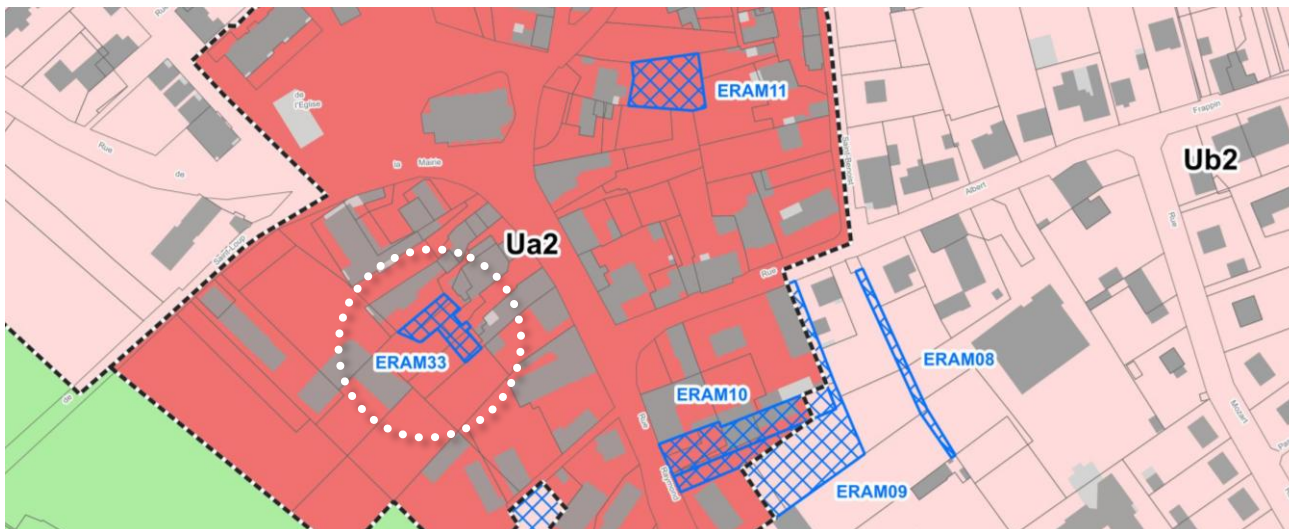
Modification n°12

Emplacement réservé

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

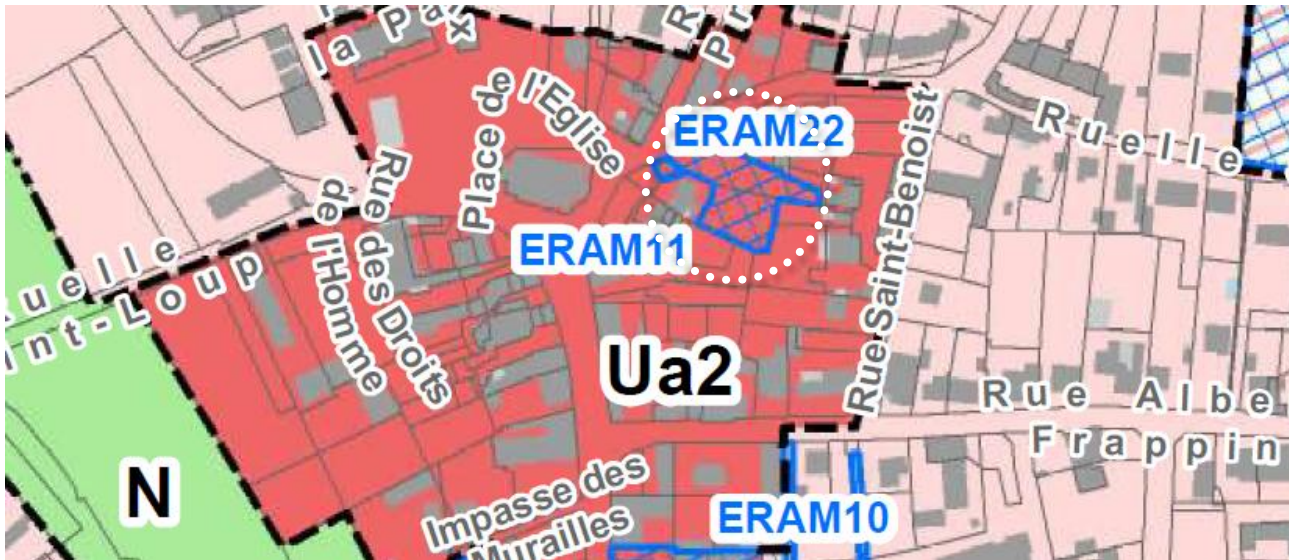
L'ERAM33 est créé. Il intègre entièrement les parcelles AY n°34, 35, 345, 347 et 348.

- **Objet** : aménagement d'un espace public
- **Superficie** : 294 m²
- **Bénéficiaire** : commune d'Amilly

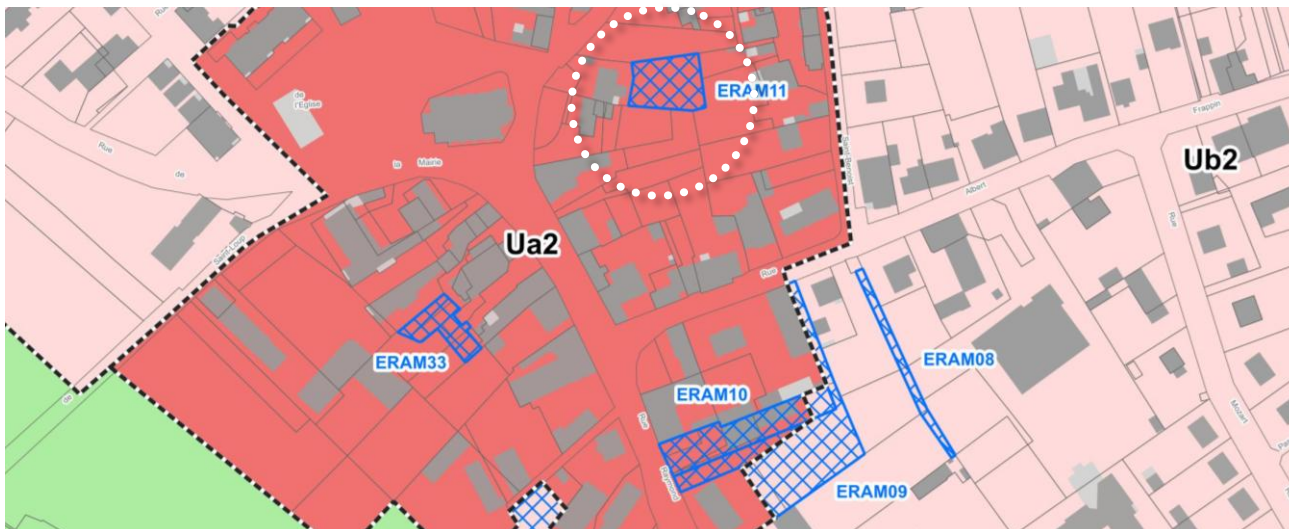
Modification n°13

Emplacement réservé

AVANT MODIFICATION



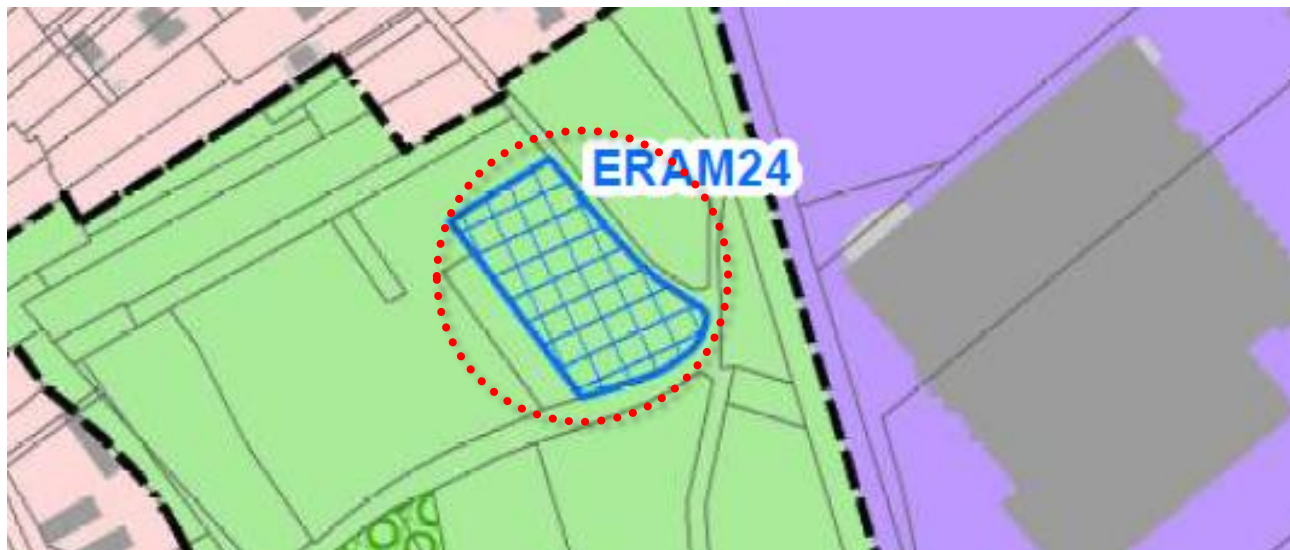
APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

L'ERAM22 est supprimé, car le projet qui était associé, à savoir l'aménagement d'un espace public, n'est plus poursuivi par la commune d'Amilly.

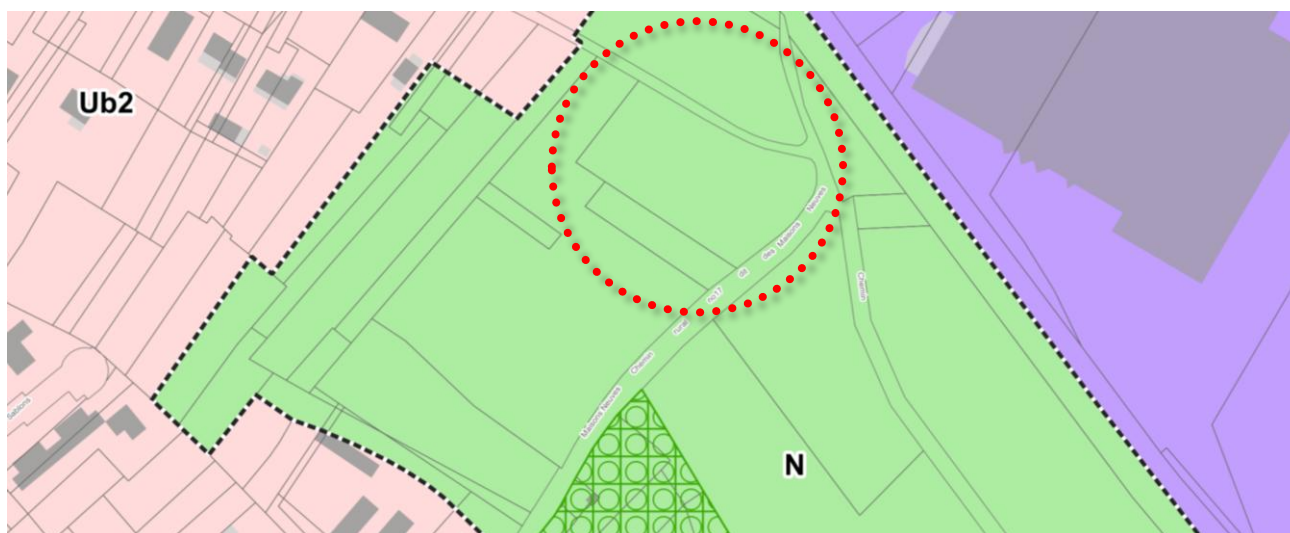
AVANT MODIFICATION



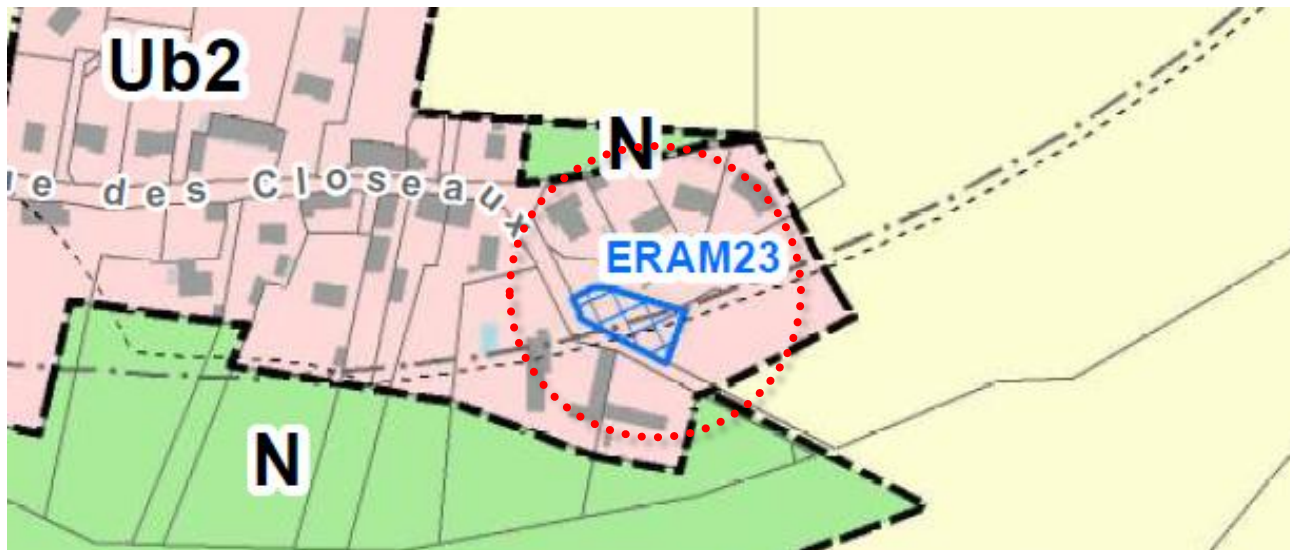
Justification des modifications apportées :

L'ERAM24 est supprimé, car le projet initialement prévu n'est plus envisagé par l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing. Il s'agissait, pour rappel, d'un emplacement réservé pour la création d'un bassin pour la gestion des eaux pluviales.

APRES MODIFICATION



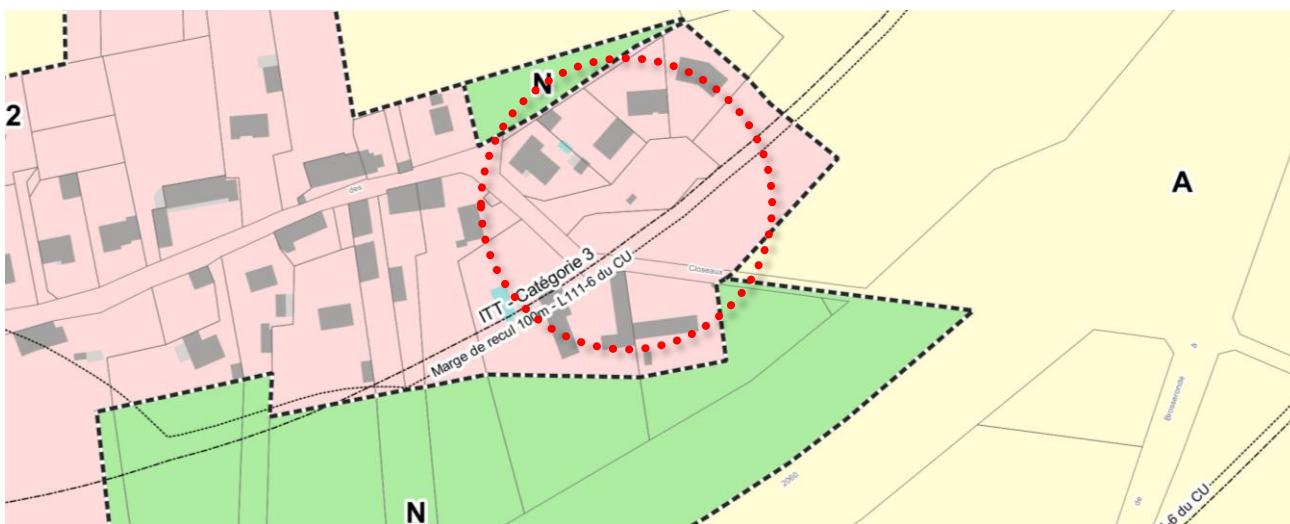
AVANT MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

L'ERAM23 est supprimé, car le projet initialement prévu n'est plus envisagé par l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing. Il s'agissait, pour rappel, d'un emplacement réservé pour la création d'un bassin pour la gestion des eaux pluviales.

APRES MODIFICATION



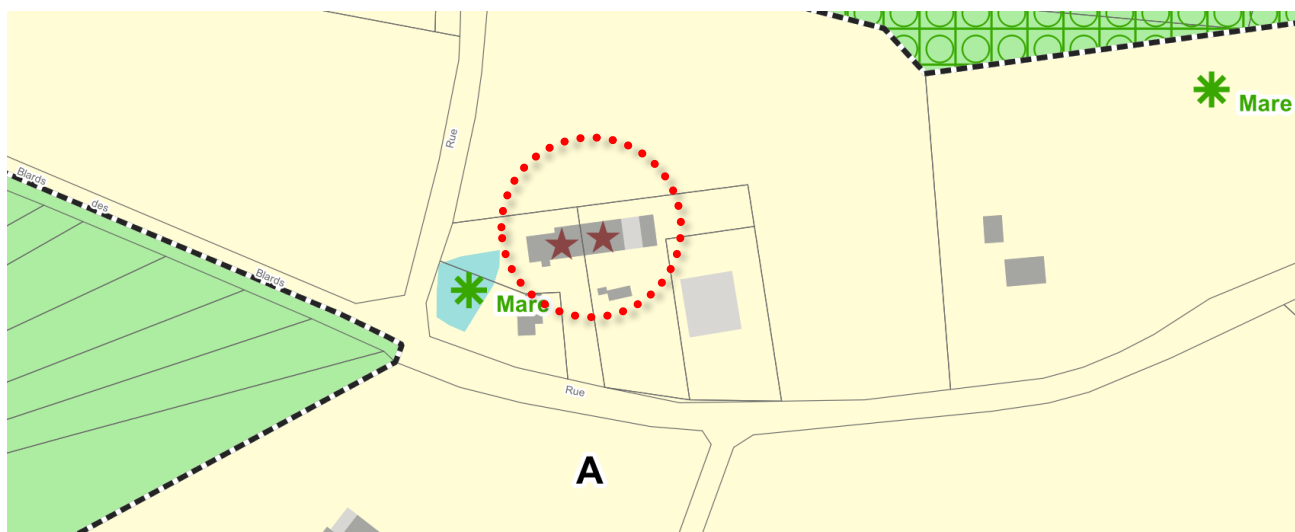
Modification n°16

Changement de destination

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

Deux bâtiments font l'objet d'un changement de destination, sur les parcelles AP 384 et 393. Il s'agit d'un ancien corps de ferme.



Modification n°17

Emplacement réservé

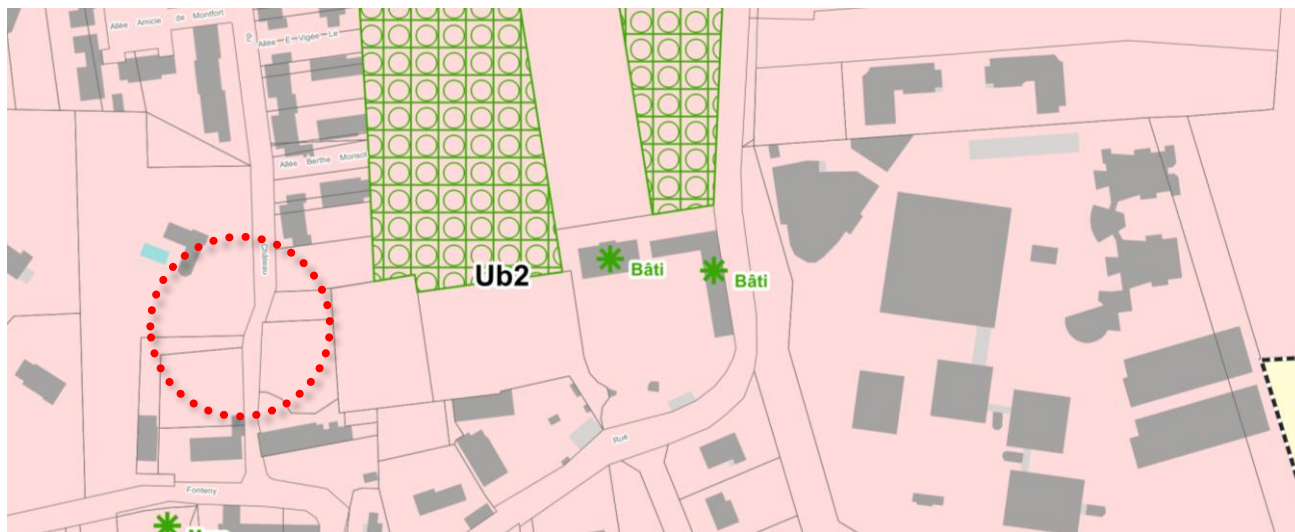
AVANT MODIFICATION



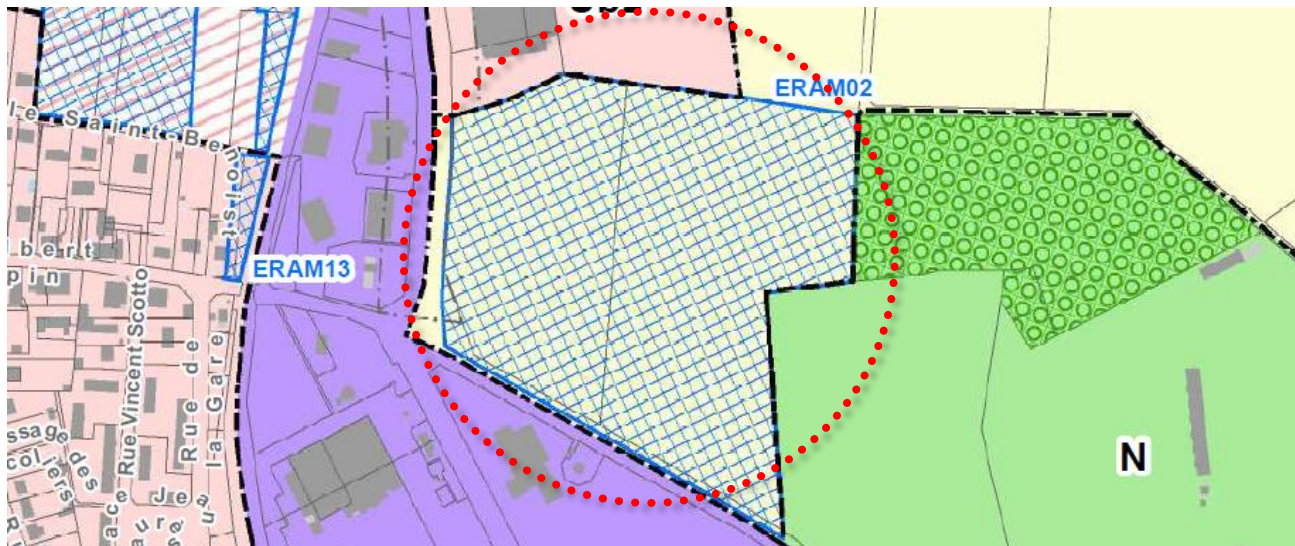
Justification des modifications apportées :

L'ERAM01 est supprimé, car le projet initialement prévu n'est plus envisagé par l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing. Il s'agissait, pour rappel, d'un emplacement réservé pour la création d'un collecteur d'eaux pluviales

APRES MODIFICATION



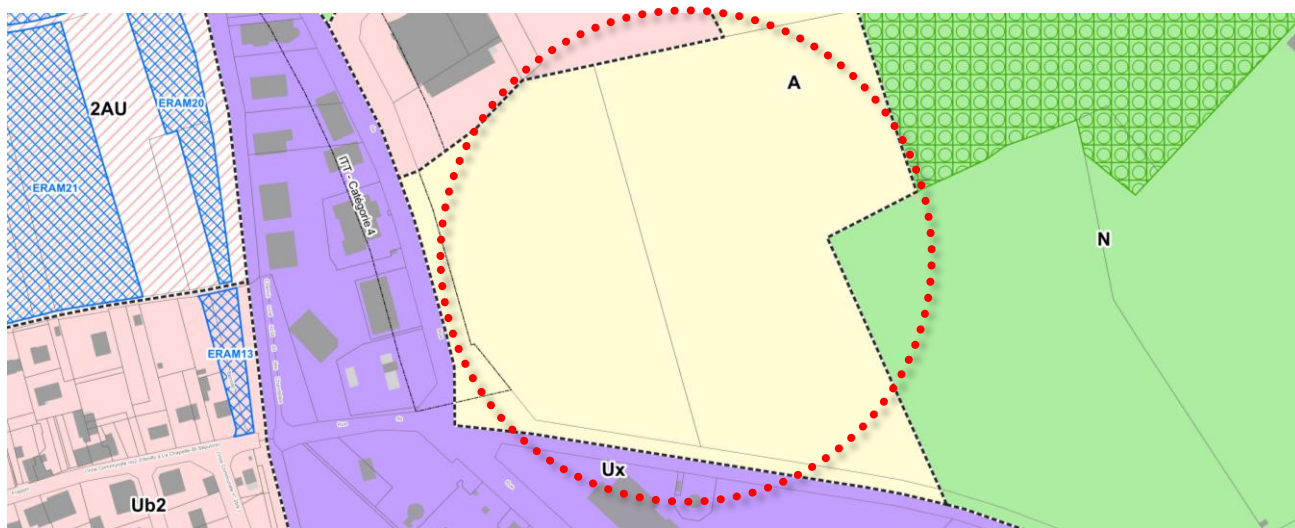
AVANT MODIFICATION



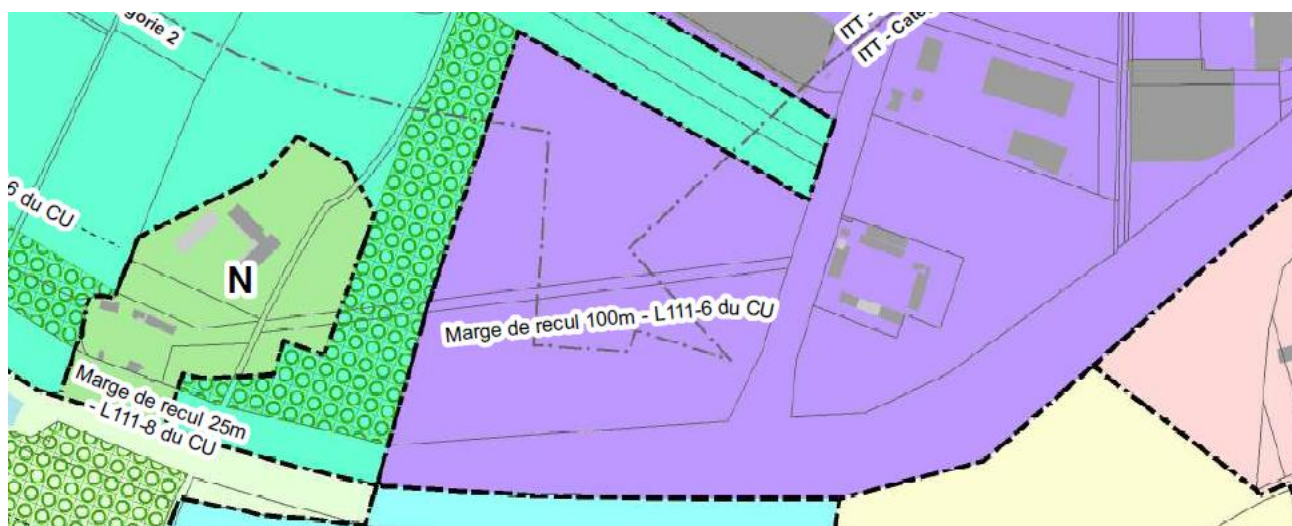
Justification des modifications apportées :

L'ERAM02 est supprimé, car le projet initialement prévu n'est plus envisagé par la commune d'Amilly. Il s'agissait, pour rappel, d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement sportif.

APRES MODIFICATION



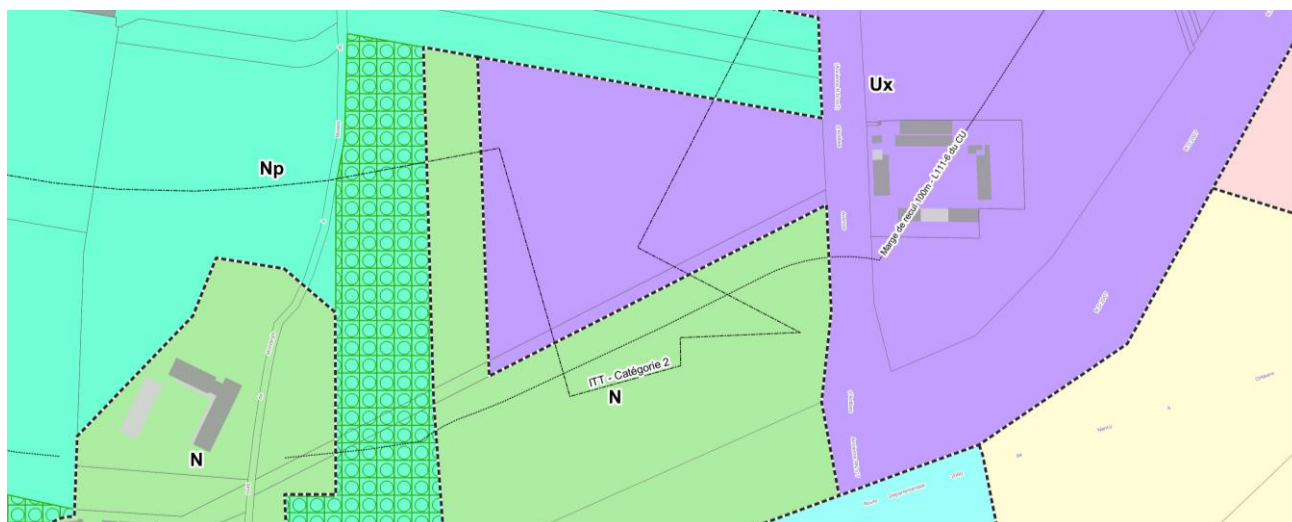
AVANT MODIFICATION



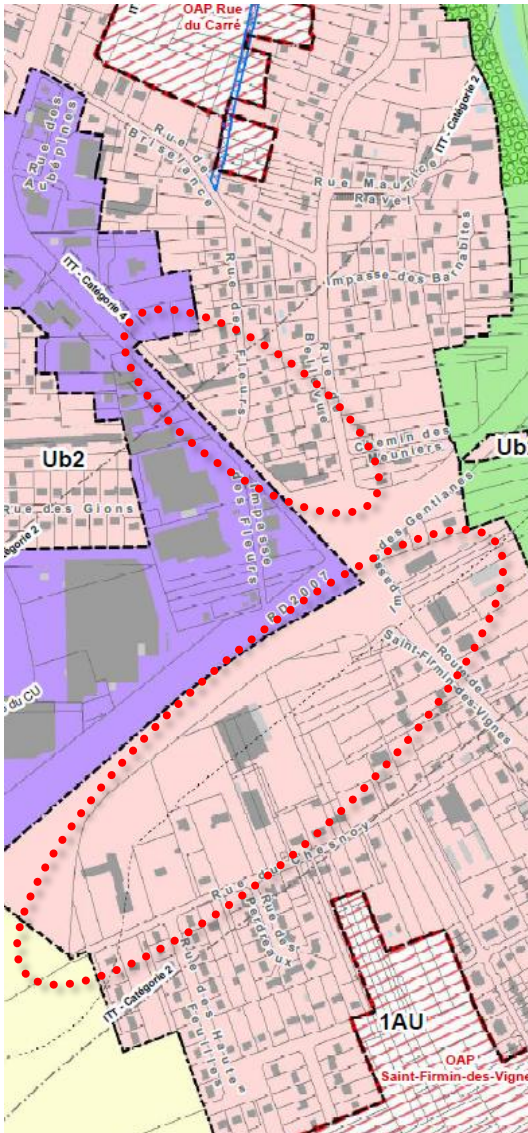
Justification des modifications apportées :

La délimitation de la zone Ux est reprise afin de correspondre aux projets envisagés actuellement sur ce site. Le maintien d'espaces naturels en entrée de la zone commerciale est également souhaité, d'où ce redécoupage.

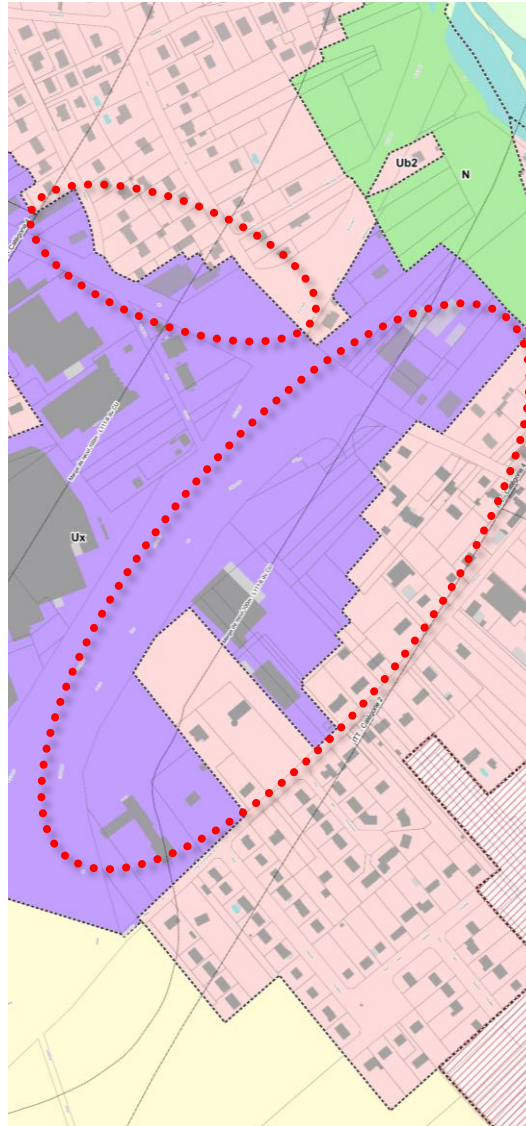
APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



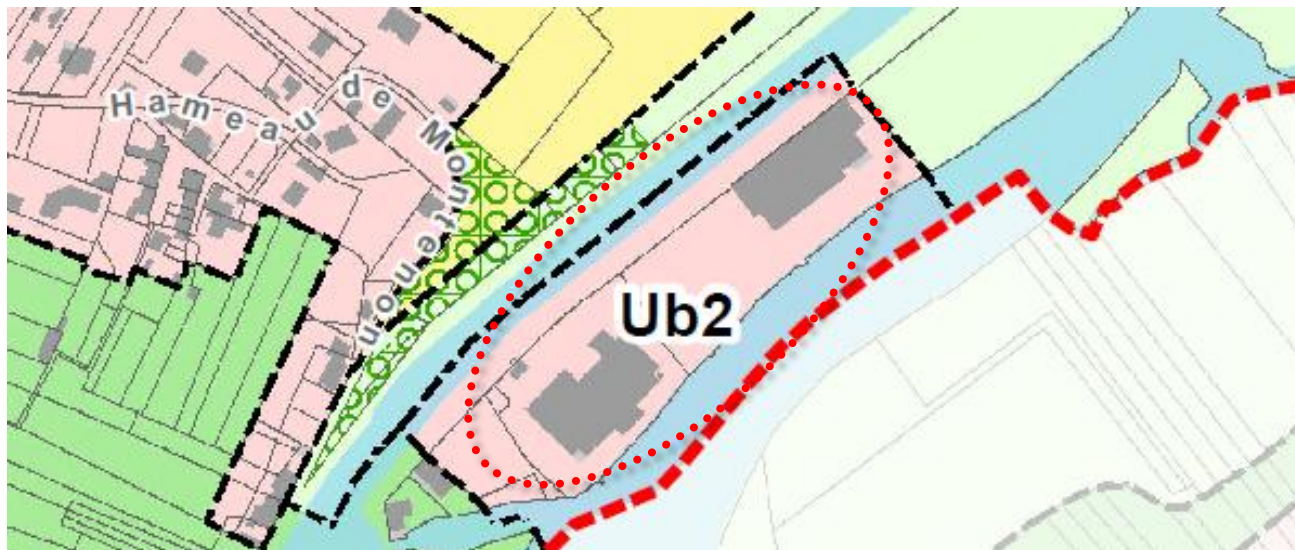
Justification des modifications apportées :

Les limites de la zone Ux à Amilly, qui correspond à la zone commerciale d'Antibes, ont été reprises pour correspondre de façon plus précise à l'occupation réelle du secteur. Les bâtiments d'activité et commerciaux le long de la RD93 et parallèle à RN7 ont été reclassés en Ux (plutôt qu'en Ub2). Le règlement est ainsi plus adapté pour l'évolution de ce type de construction.



CEPOY

AVANT MODIFICATION



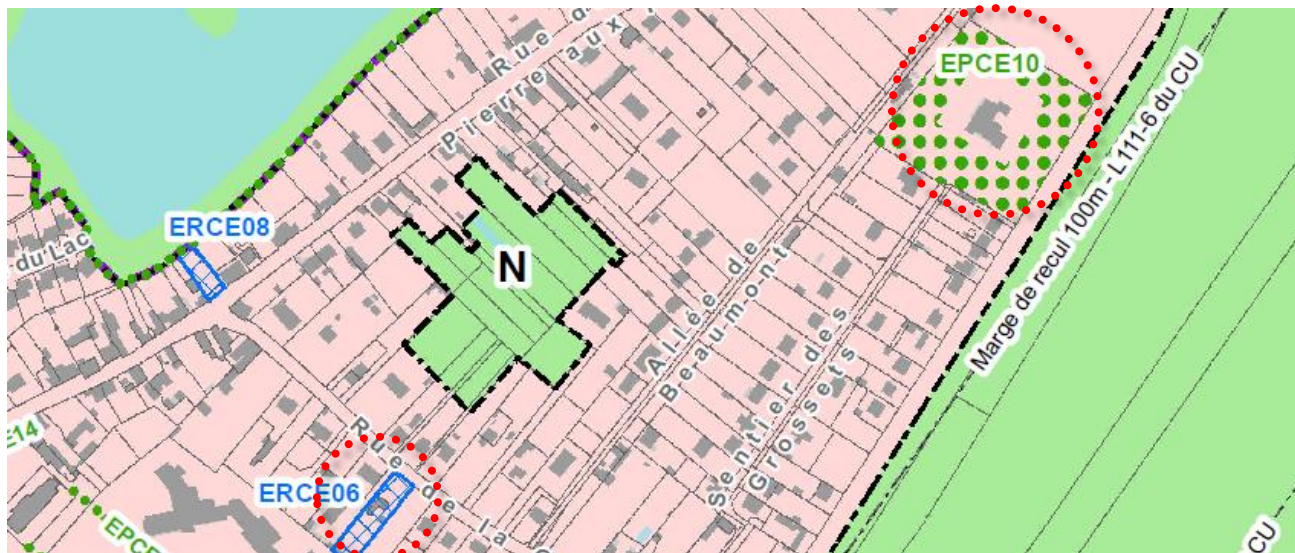
Justification des modifications apportées :

Le secteur Ub2 est intégralement basculé en zone N. Ce secteur est inondable et la commune ne souhaite pas y voir se développer de nouvelles constructions ou installations.

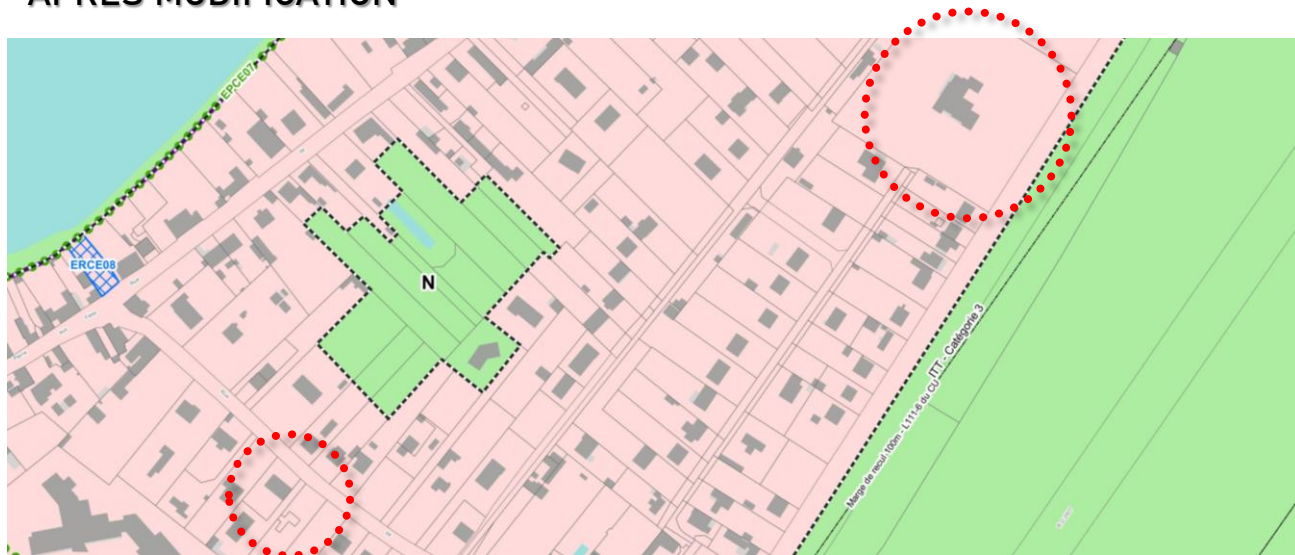
APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

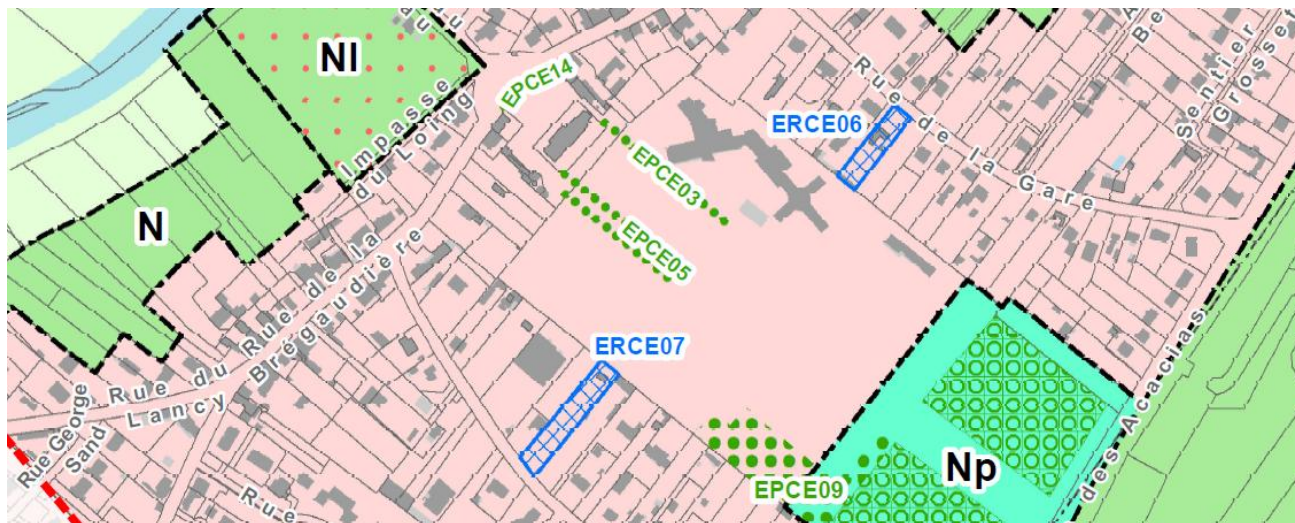


Justification des modifications apportées :

Sont supprimés :

- L'ERCE06, qui correspondait à l'aménagement d'un parking par la commune de Cepoy. Ce projet n'est plus poursuivi par la commune, d'autant que la parcelle est déjà bâtie ;
- L'EPCE10, qui correspondait à des bois à préserver. Il s'agit d'un jardin d'un particulier sans arbre particulièrement remarquable qui justifie cet outil graphique.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

Les clôtures et le château de Cepoy sont inscrits en tant qu'éléments de paysage à conserver au titre de l'article L.151-19 afin de s'assurer de la préservation de ce patrimoine architectural qualitatif.



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

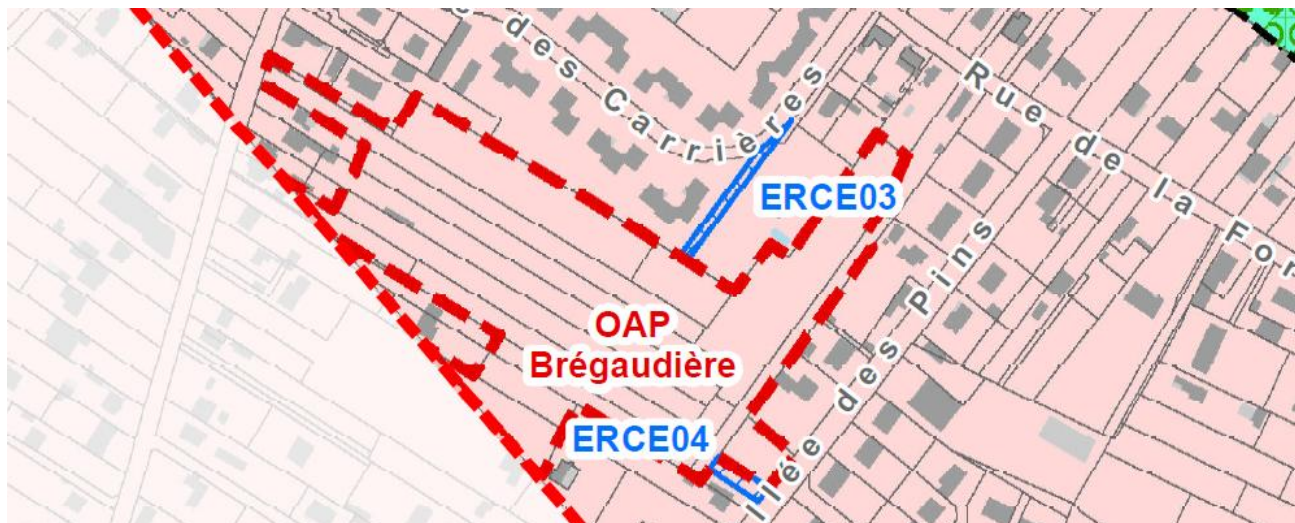


Justification des modifications apportées :

Afin d'assurer le maintien d'une offre de commerces de proximité dans le bourg de Cepoy, les locaux commerciaux ont été identifiés sur le plan de zonage afin d'interdire le changement de destination de ces rez-de-chaussée commerciaux.



AVANT MODIFICATION



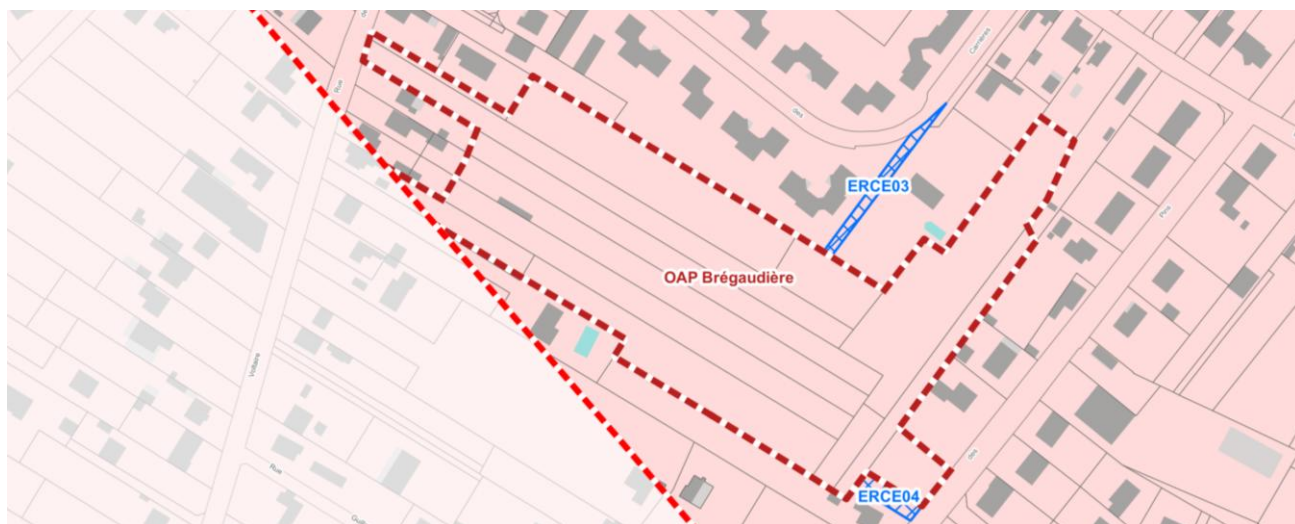
Justification des modifications apportées :

Le périmètre de l'OAP « Brégaudière » est réduit sur sa partie Sud. L'ensemble des parcelles est cependant maintenu en zone Ub2.

> Superficie :

- Avant la modification : 2.1 ha
- Après la modification : 1.9 ha

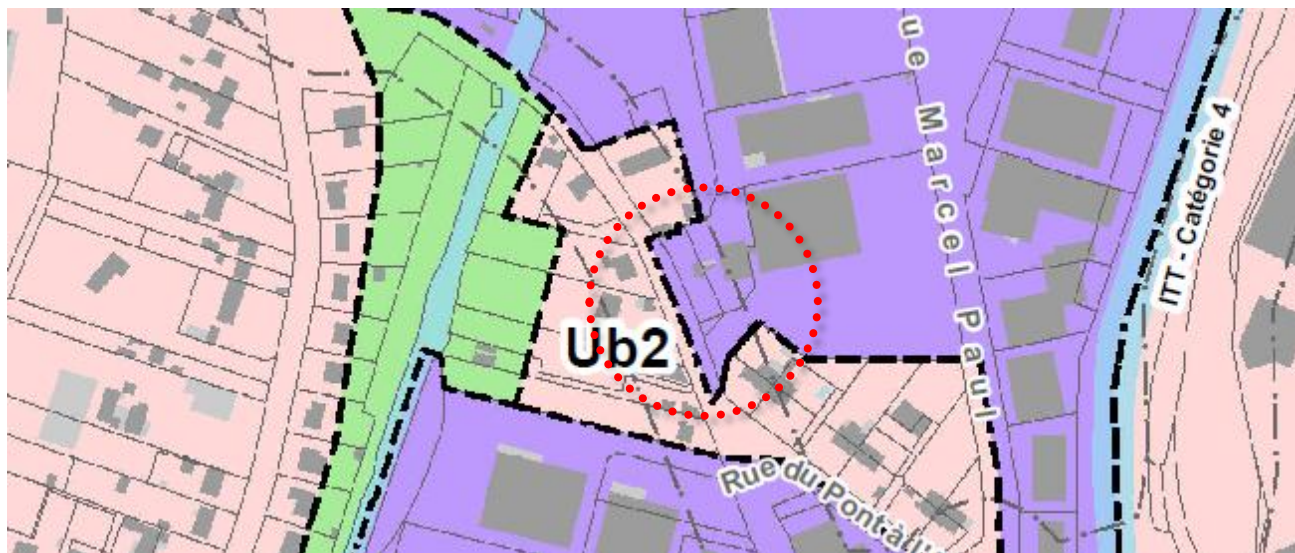
APRES MODIFICATION





CHALETTE-
SUR-LOING

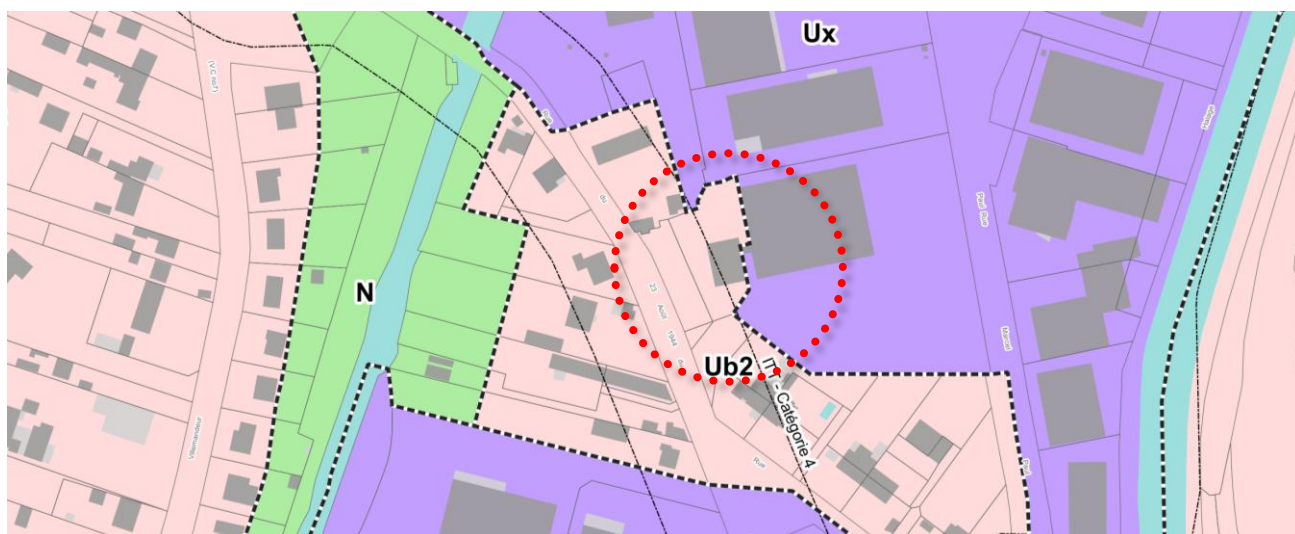
AVANT MODIFICATION



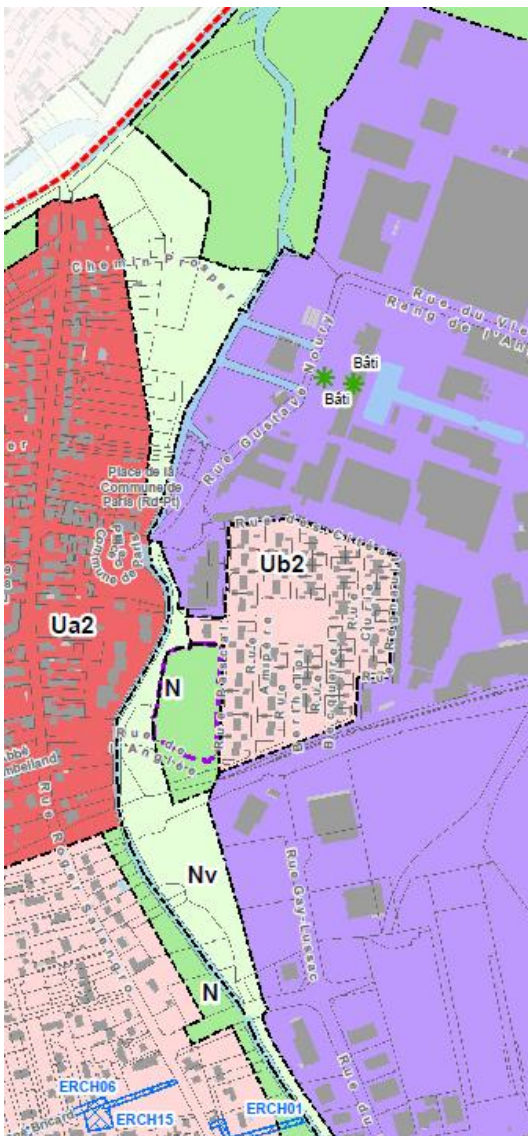
Justification des modifications apportées :

Une portion de la zone Ux est inscrite en zone Ub2. Le bâtiment qui est présent sur cette parcelle correspond à une habitation sans lien avec l'une des activités proches. Le classement en zone Ux bloque la réalisation d'éventuels projets sur ce bâtiment.

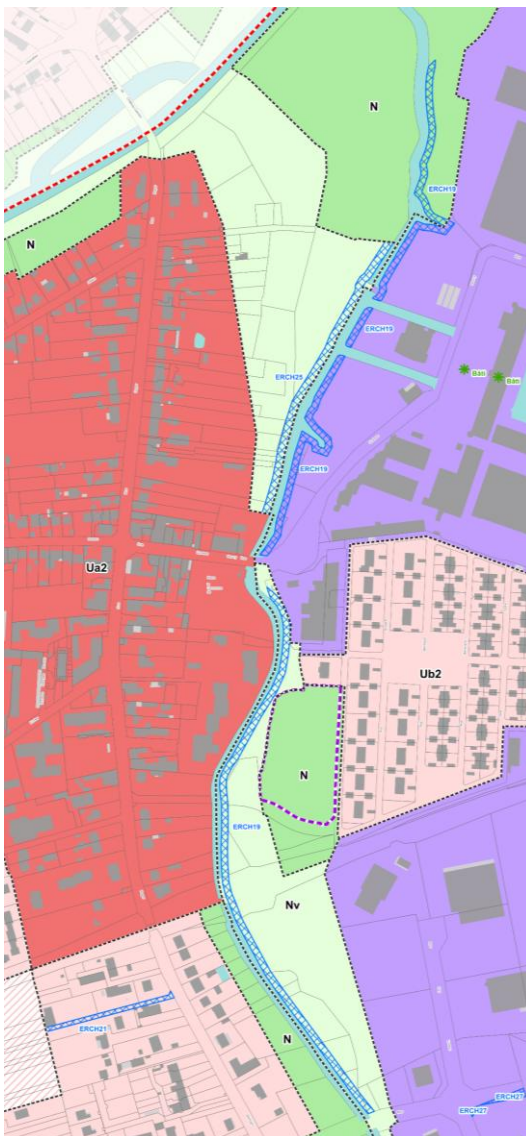
APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

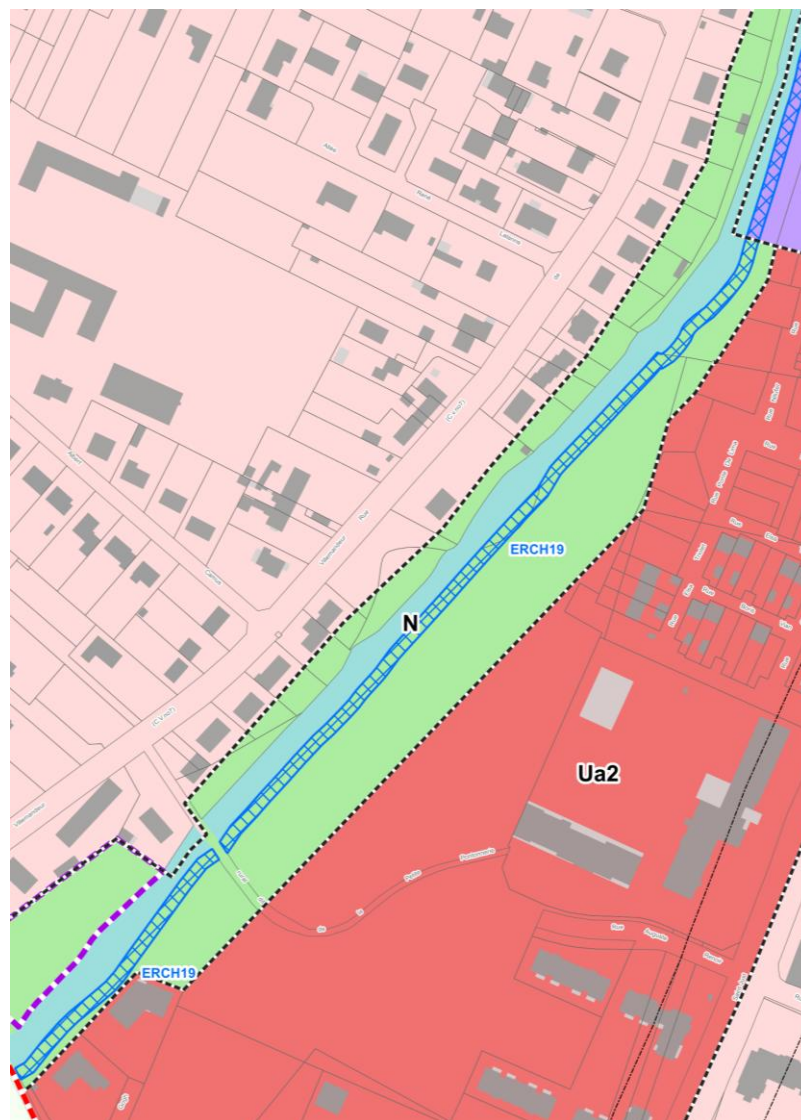
Deux emplacements réservés sont créés de part et d'autre du Solin : l'ERCH25 et l'ERCH19. Ils correspondent à des emplacements réservés qui figuraient déjà dans l'ancien document d'urbanisme.

- Objet : cheminement doux le long du Solin et du Loing ;
- Bénéficiaire : commune de Chalette-sur-Loing
- Superficie ERCH19 : 14 440 m²
- Superficie ERCH25 : 1 962 m²

AVANT MODIFICATION



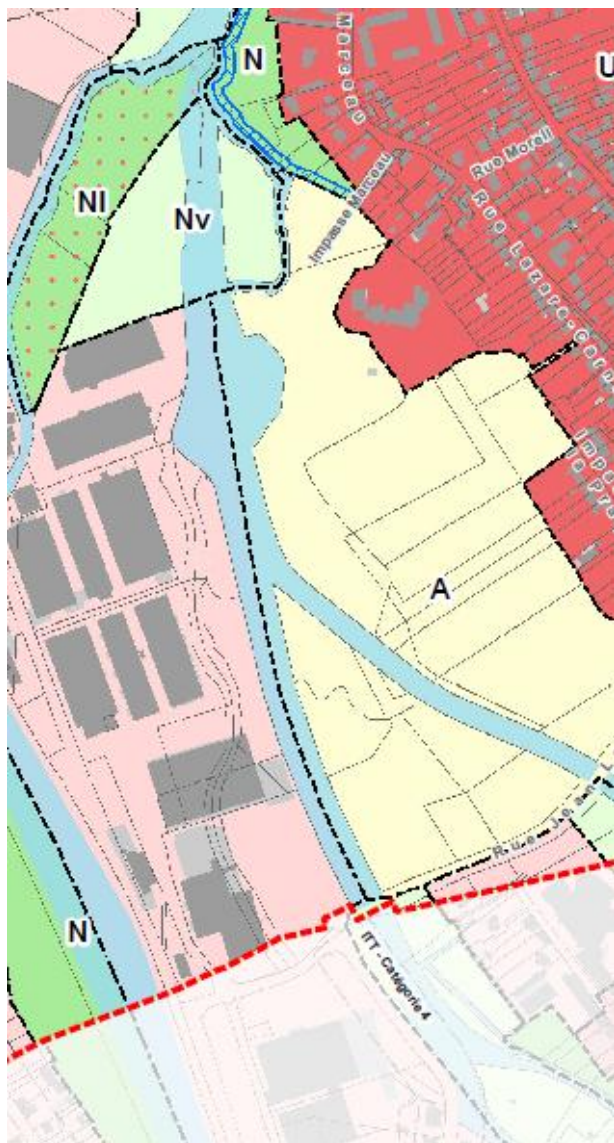
APRES MODIFICATION



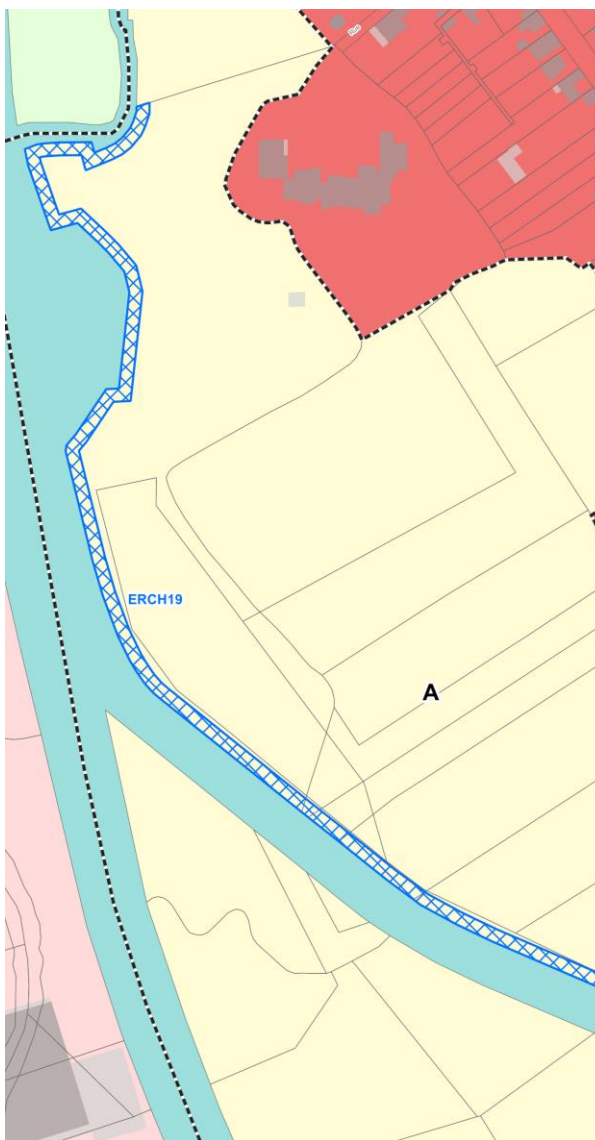
Justification des modifications apportées :

Création de l'ERCH19.

AVANT MODIFICATION



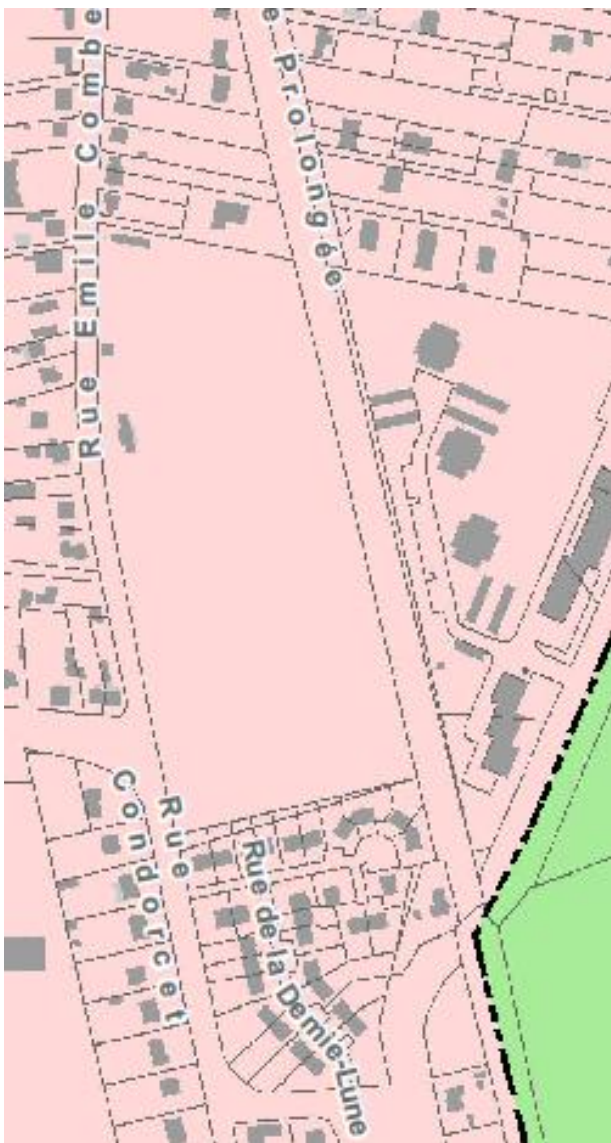
APRES MODIFICATION



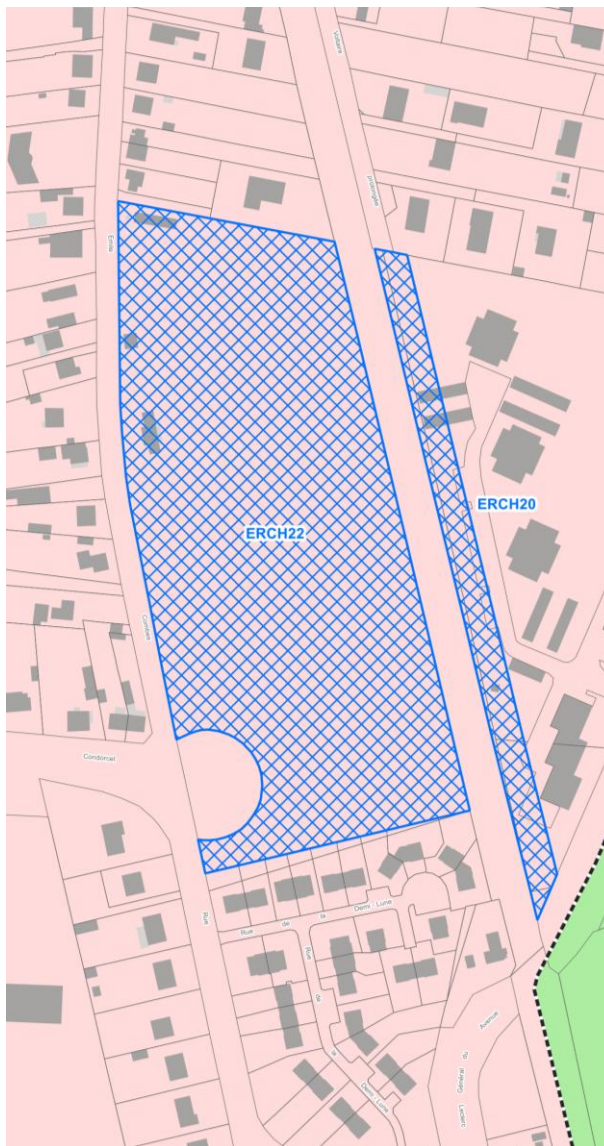
Justification des modifications apportées :

Création de l'ERCH19.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

Deux emplacements réservés sont créés, en reportant ceux de l'ancien document d'urbanisme :

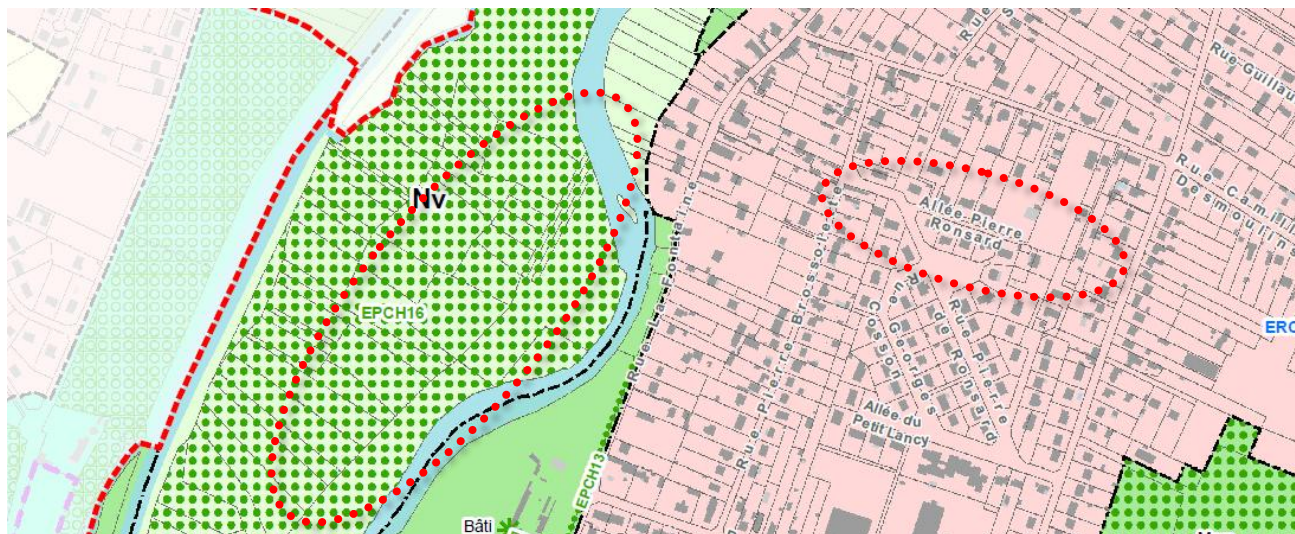
ERCH20 :

- Objet : cheminement doux le long de la voie ferrée
- Bénéficiaire : commune de Chalette-sur-Loing
- Superficie : 3 733 m²

ERCH22 :

- Objet : création d'un équipement sportif
- Bénéficiaire : commune de Châlette-sur-Loing
- Superficie : 28 825 m²

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

Plusieurs emplacements réservés sont créés en report de ceux de l'ancien document d'urbanisme :

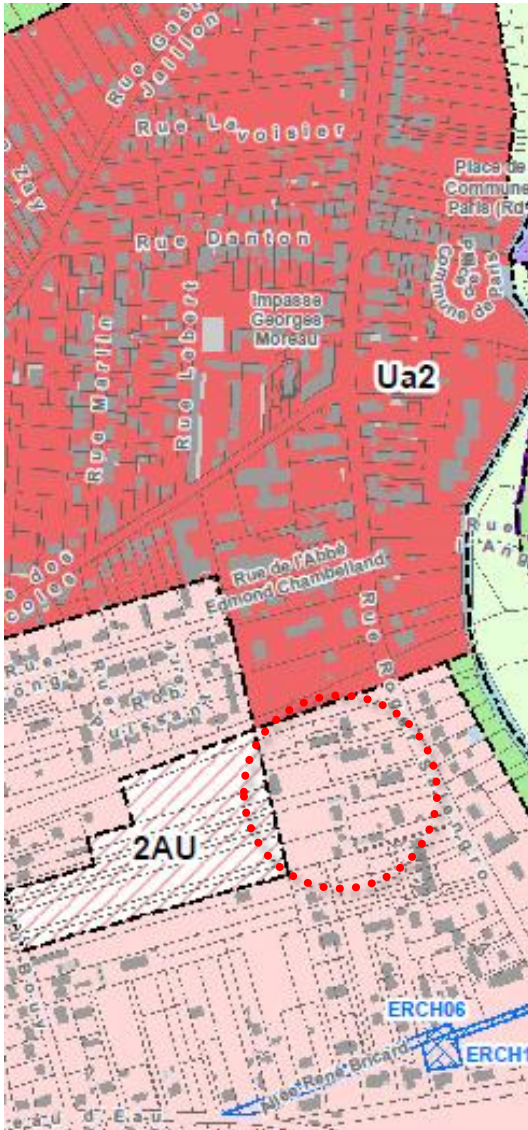
ERCH24 :

- Objet : élargissement de l'allée Ronsard + aire de retournement
- Bénéficiaire : commune de Châlette-sur-Loing
- Superficie : 631 m²

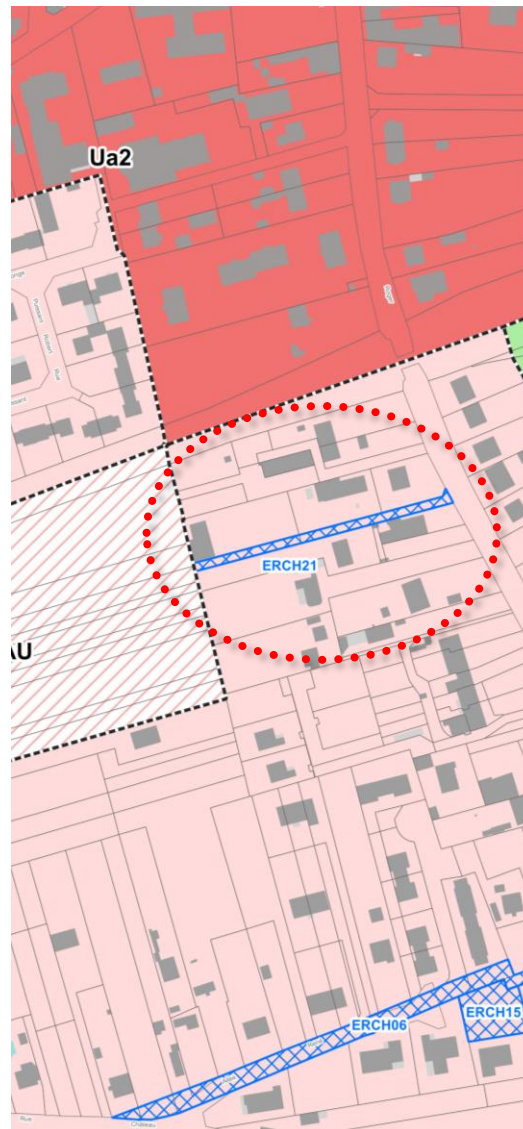
ERCH23 :

- Objet : valorisation de l'espace naturel Grand Roseau
- Bénéficiaire : commune de Châlette-sur-Loing
- Superficie : 13 677 m²

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

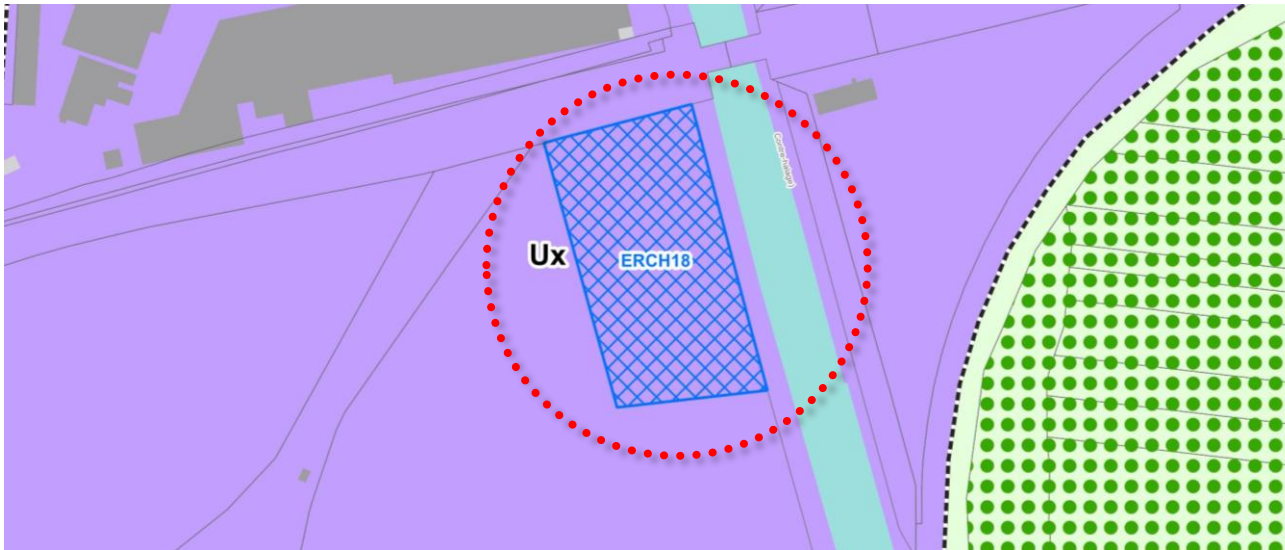


Justification des modifications apportées :

L'emplacement réservé ERCH21 est créé, en report de l'ancien document d'urbanisme.

- **Objet** : voirie et passage de réseaux
- **Superficie** : 478 m²
- **Bénéficiaire** : commune de Châlette-sur-Loing

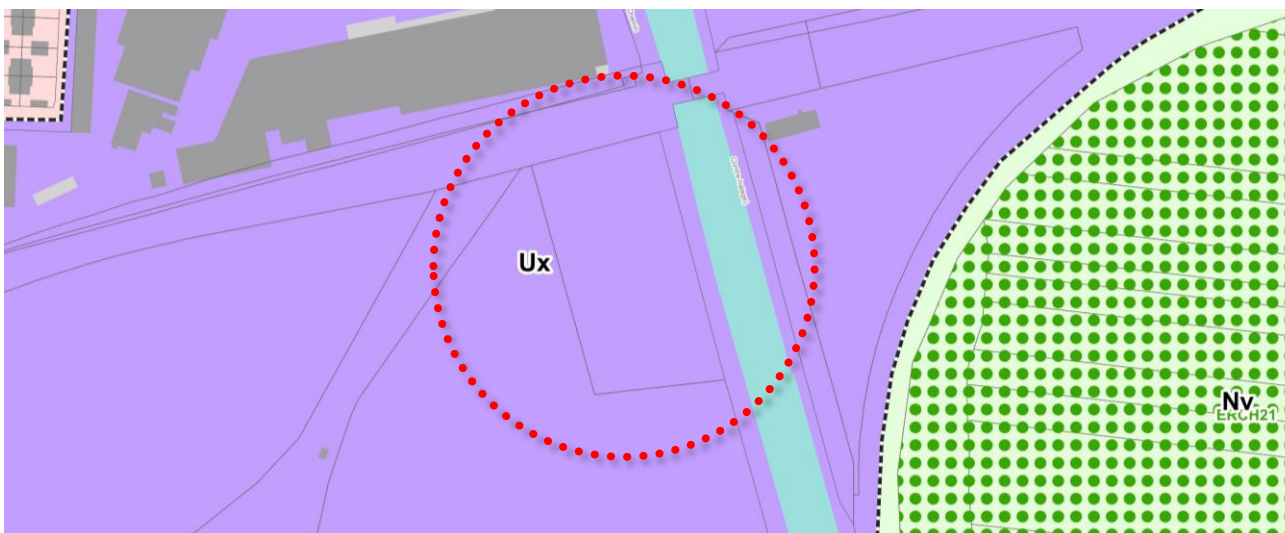
AVANT MODIFICATION



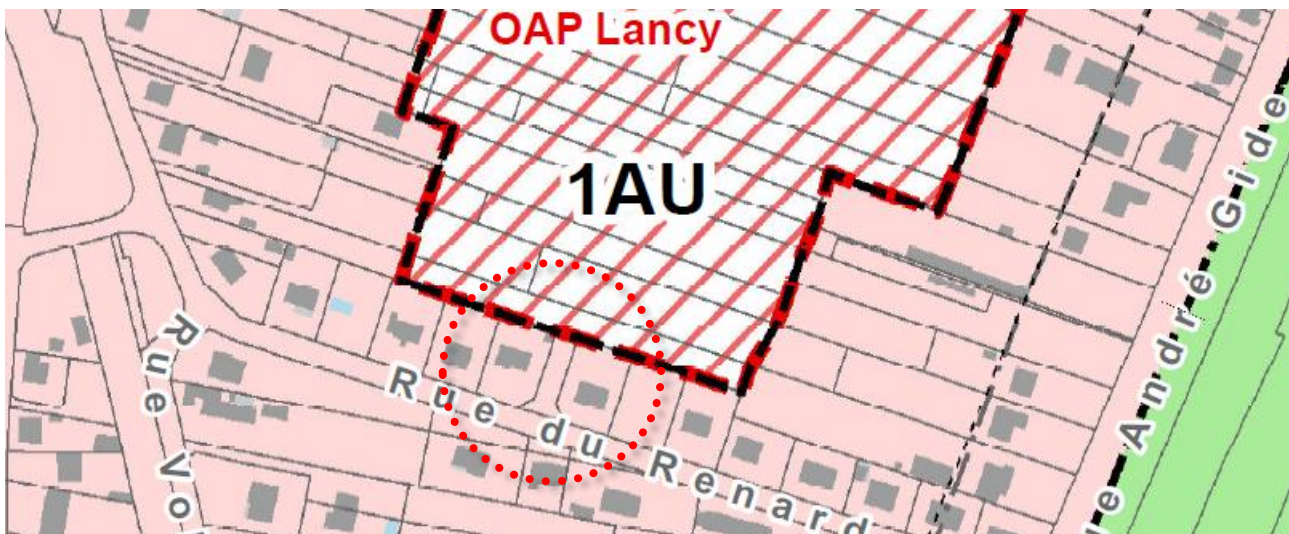
Justification des modifications apportées :

L'ERCH18 est supprimé. Pour rappel, cet emplacement réservé était prévu pour l'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales, qui n'est plus envisagé par l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing.

APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION

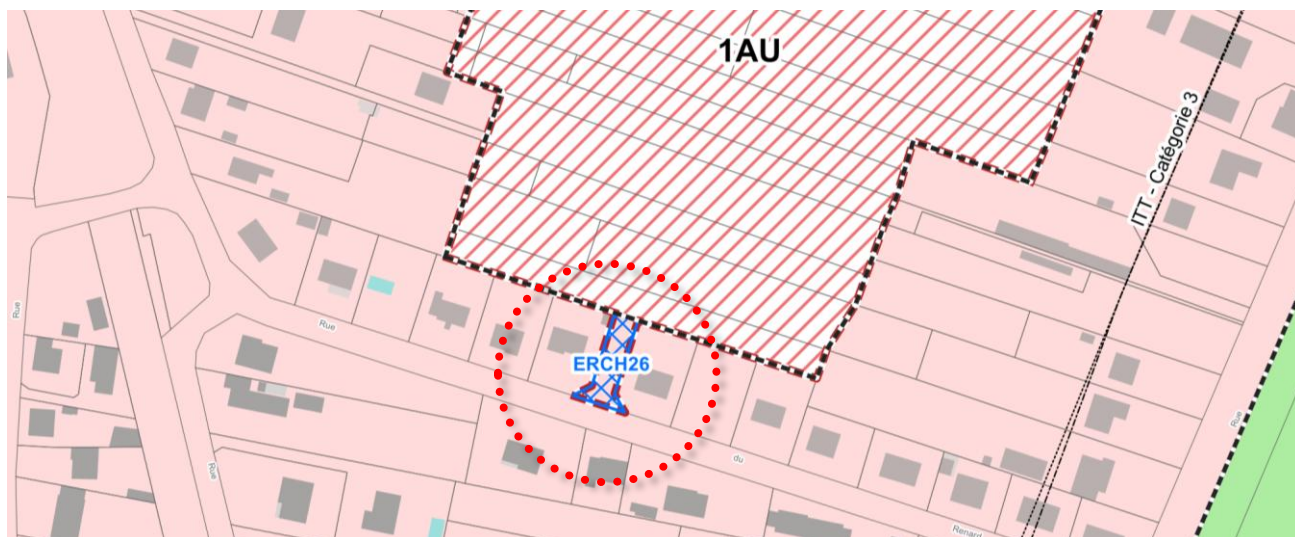


Justification des modifications apportées :

La parcelle AM n°288 :

- Est intégrée au sein du périmètre d'OAP ;
- Fait l'objet d'un emplacement réservé ERCH26 pour la création d'une voirie d'accès vers la zone 1AU « Lancy ». Cet emplacement réservé est au bénéfice de la commune (superficie : 267 m²).

APRES MODIFICATION



A noter que la parcelle est maintenue en zone Ub2.

AVANT MODIFICATION

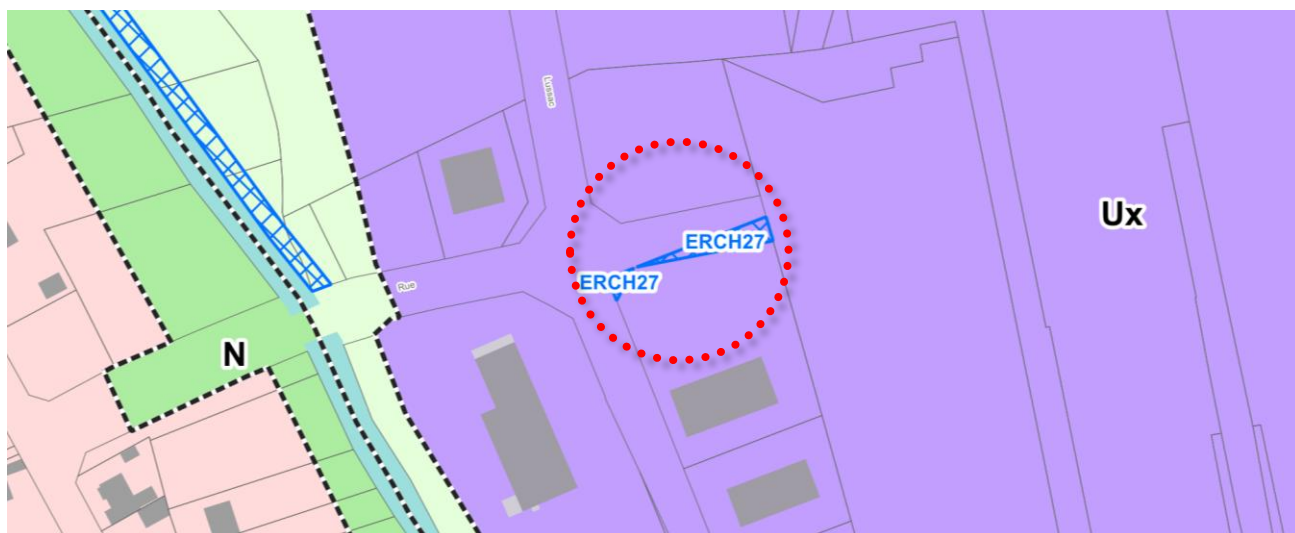


Justification des modifications apportées :

L'emplacement réservé ERCH27 est créé au bénéfice de la commune. Il s'agit de permettre la création d'une voirie d'accès.

Superficie : 210 m²

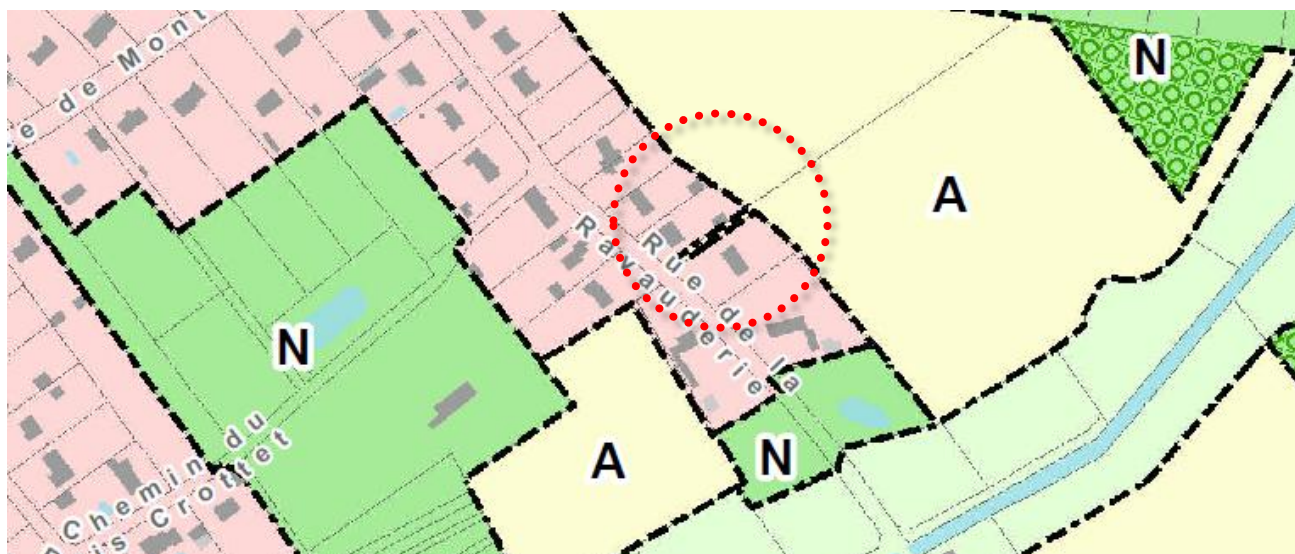
APRES MODIFICATION





CHEVILLON
-SUR-
HUIILLARD

AVANT MODIFICATION



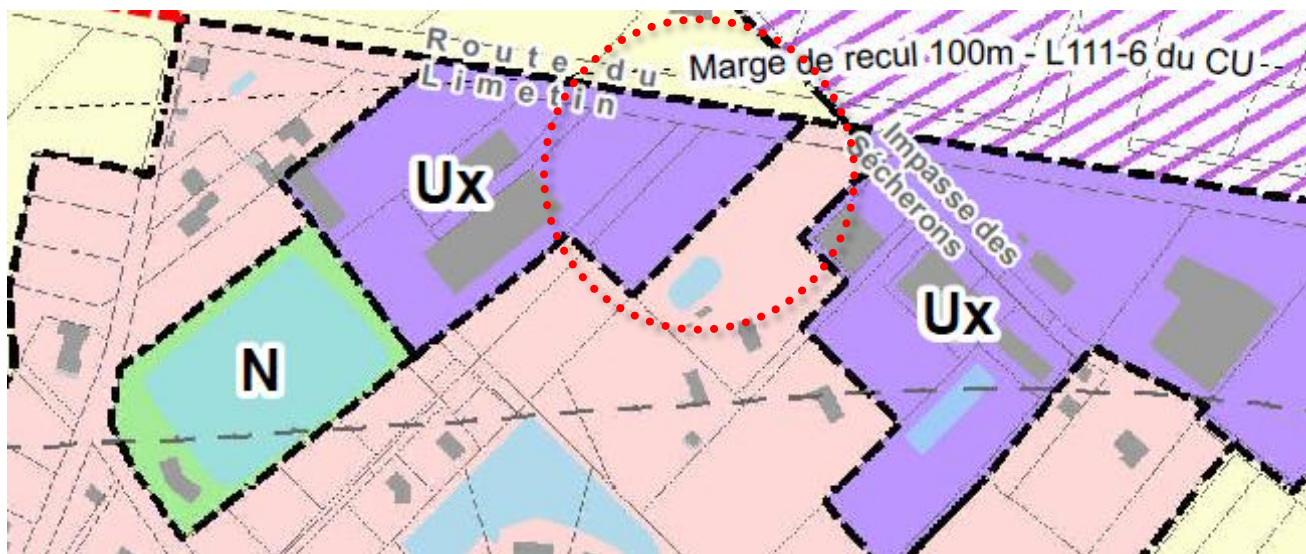
Justification des modifications apportées :

Une partie de la zone A est reclassée en zone Ub2. Il s'agit d'apporter plus de cohérence au document d'urbanisme, avec un zonage uniforme sur cet espace.

APRES MODIFICATION



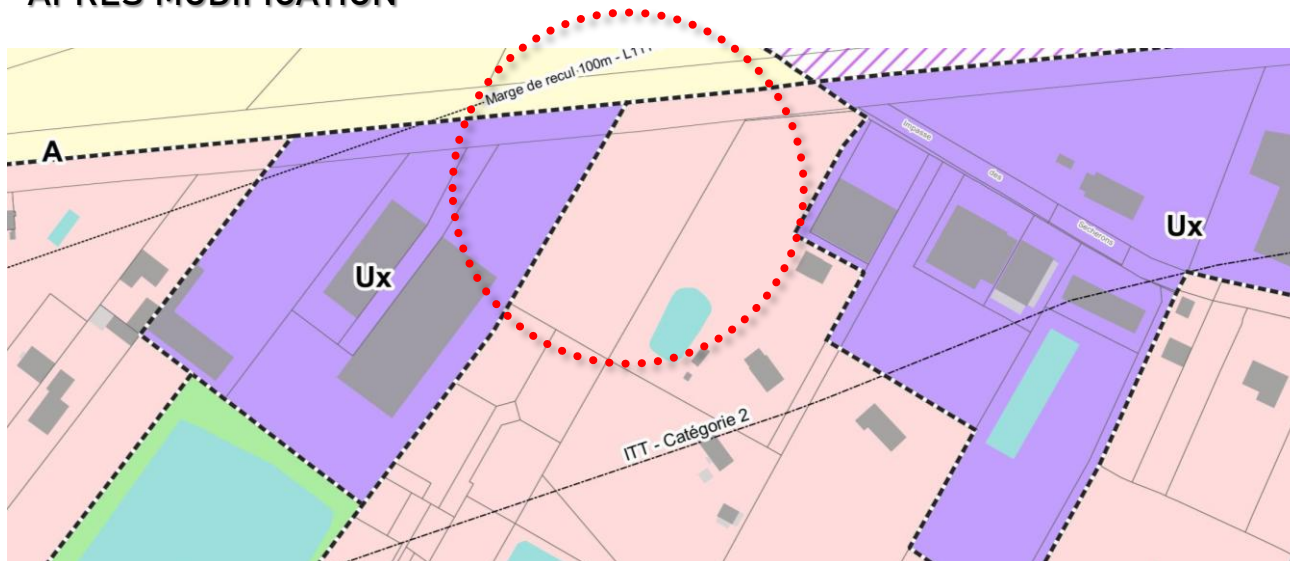
AVANT MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

Une partie de la zone Ux est classée en zone Ub2. La parcelle AB n°136 est intégralement comprise dans la zone Ub2. Cette parcelle n'a pas vocation à accueillir une activité économique règlementée dans la zone Ux.

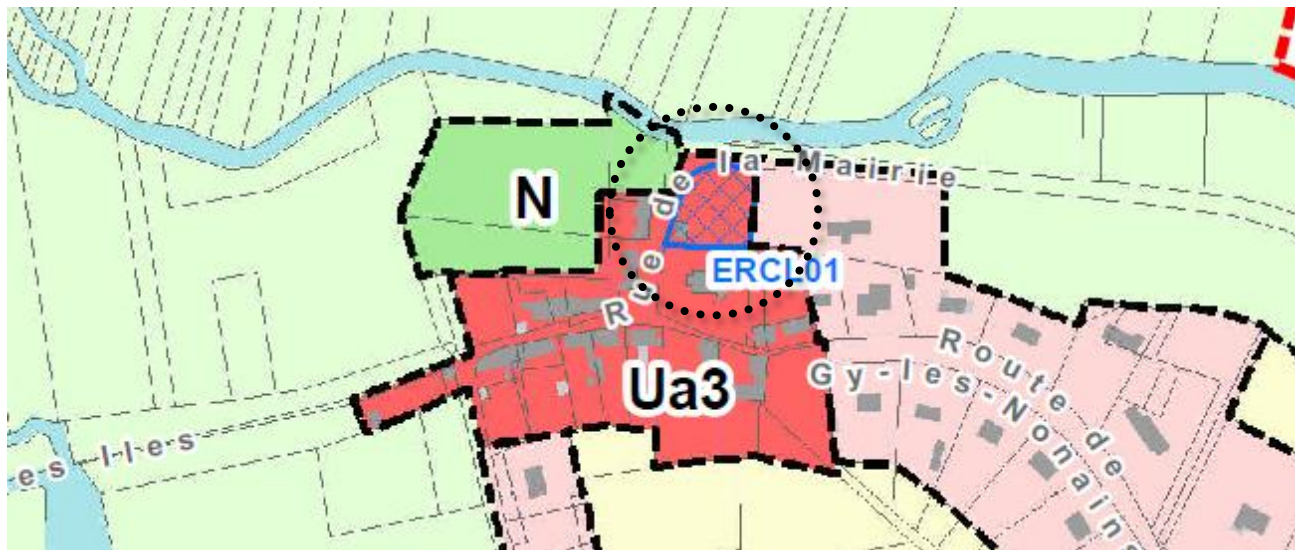
APRES MODIFICATION





CONFLANS-
SUR-LOING

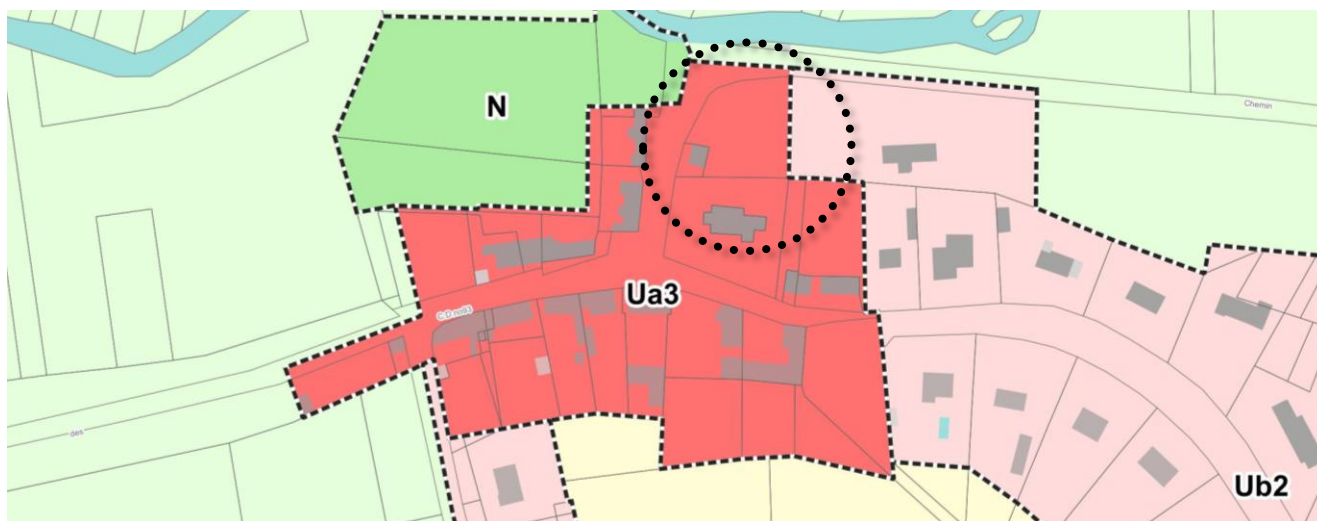
AVANT MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

L'ERCLO1 est supprimé. Pour rappel, cet emplacement réservé était destiné à l'extension du cimetière par la commune de Conflans-sur-Loing.

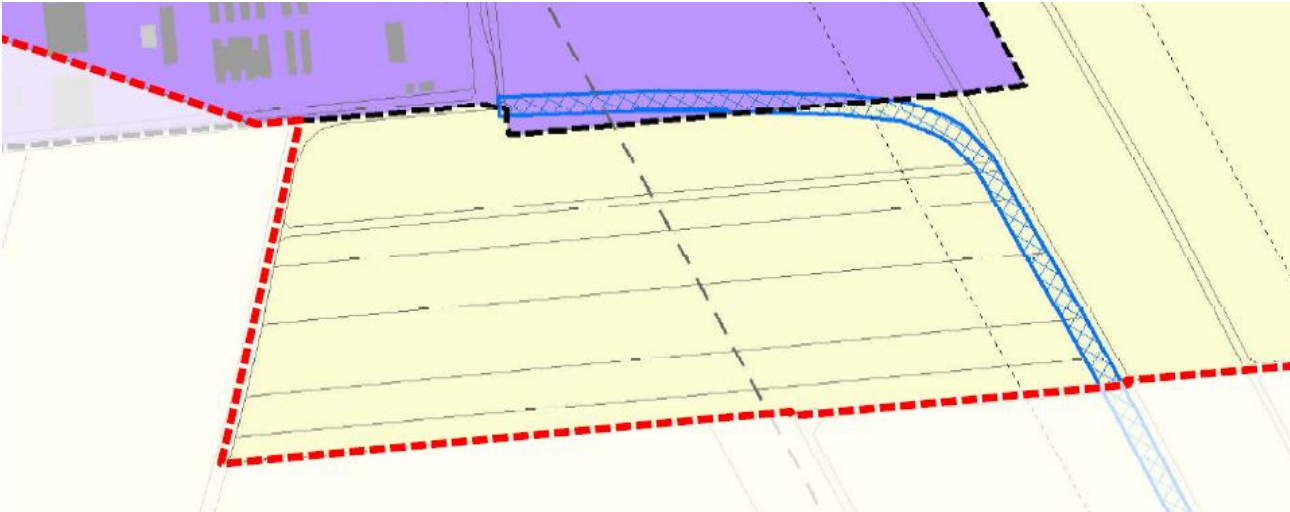
APRES MODIFICATION





CORQUILLEROY

AVANT MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

L'emplacement réservé ERCOPA01 destiné à la création d'une nouvelle voie est modifié afin d'adapter le tracé à une délimitation plus précise de la future voie.

> *Superficie de l'ER modifié : 52 586 m²*

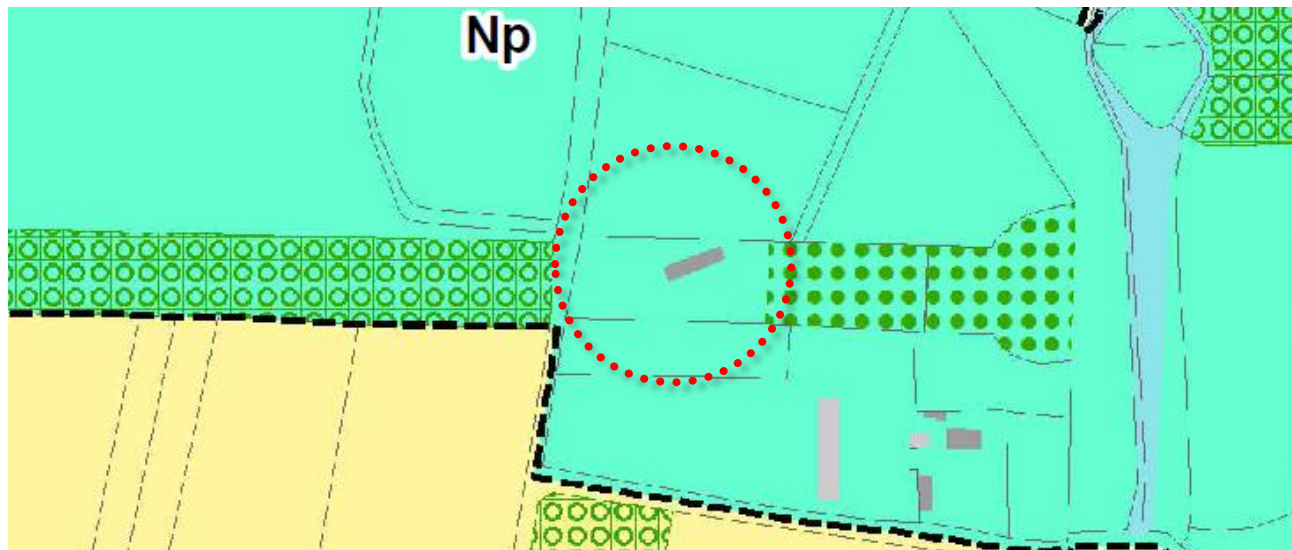
APRES MODIFICATION





LOMBREUIL

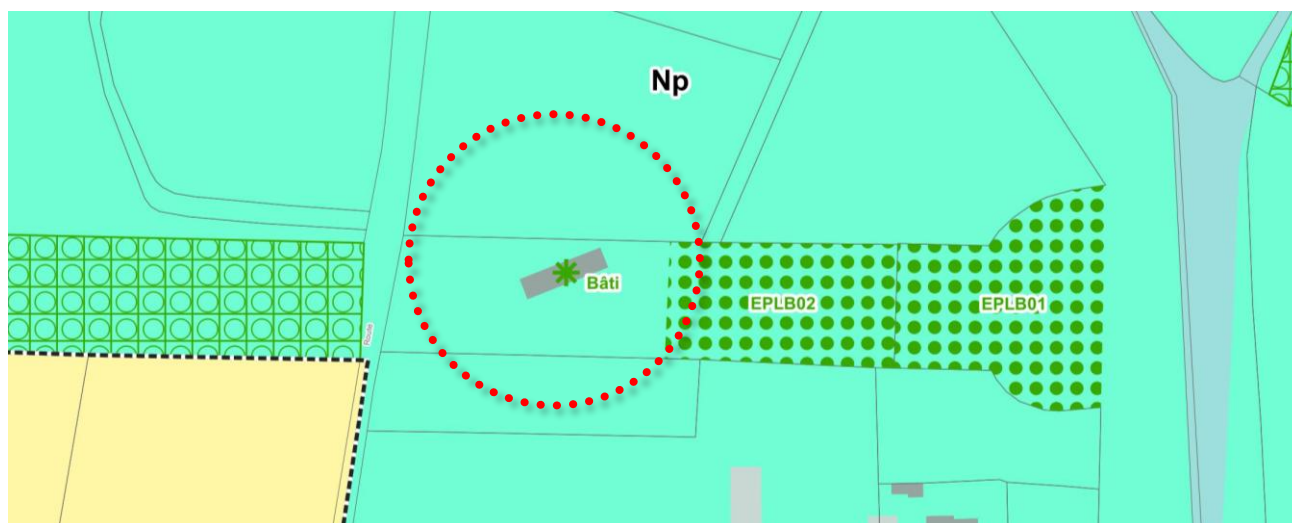
AVANT MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

L'EPLB03 est créé. Un seul bâtiment est protégé.

APRES MODIFICATION



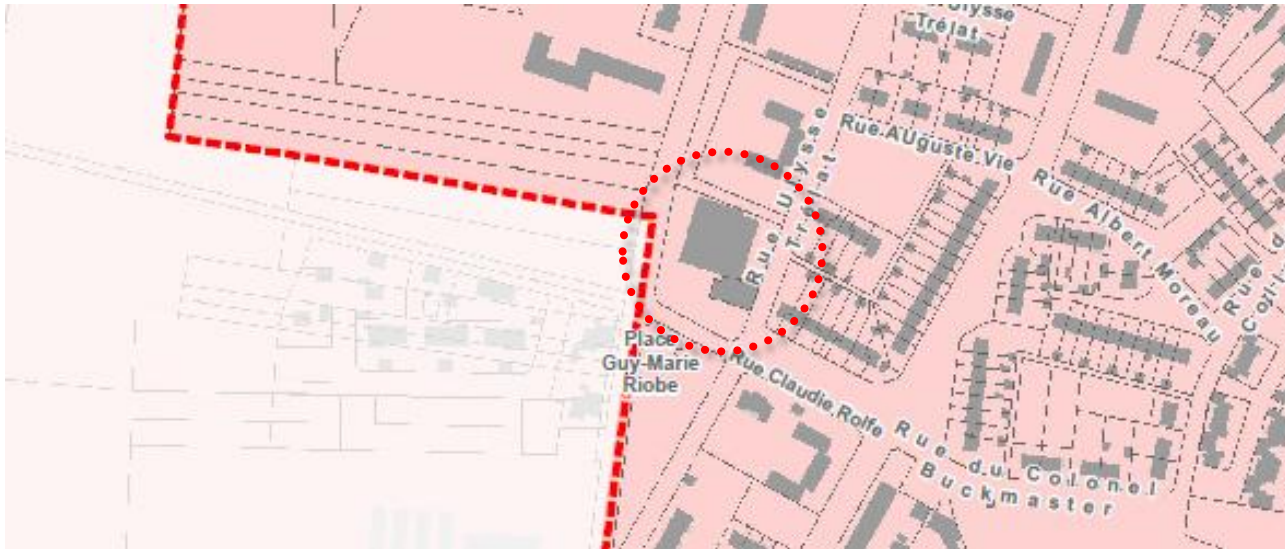


MONTARGIS

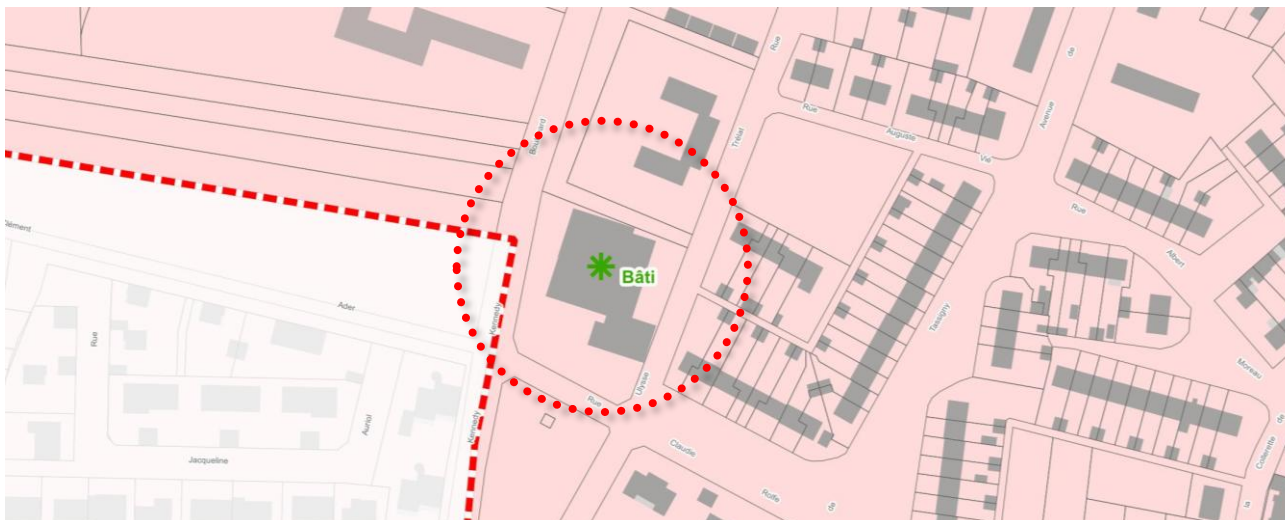
Modification n°39

Élément de paysage à conserver

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

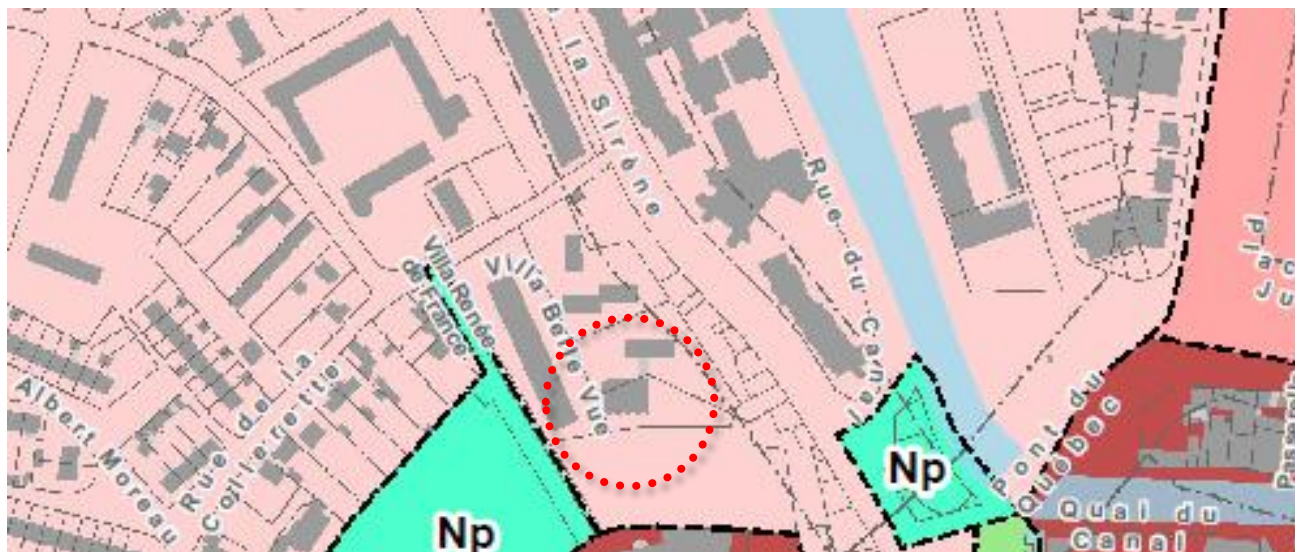


Justification des modifications apportées :

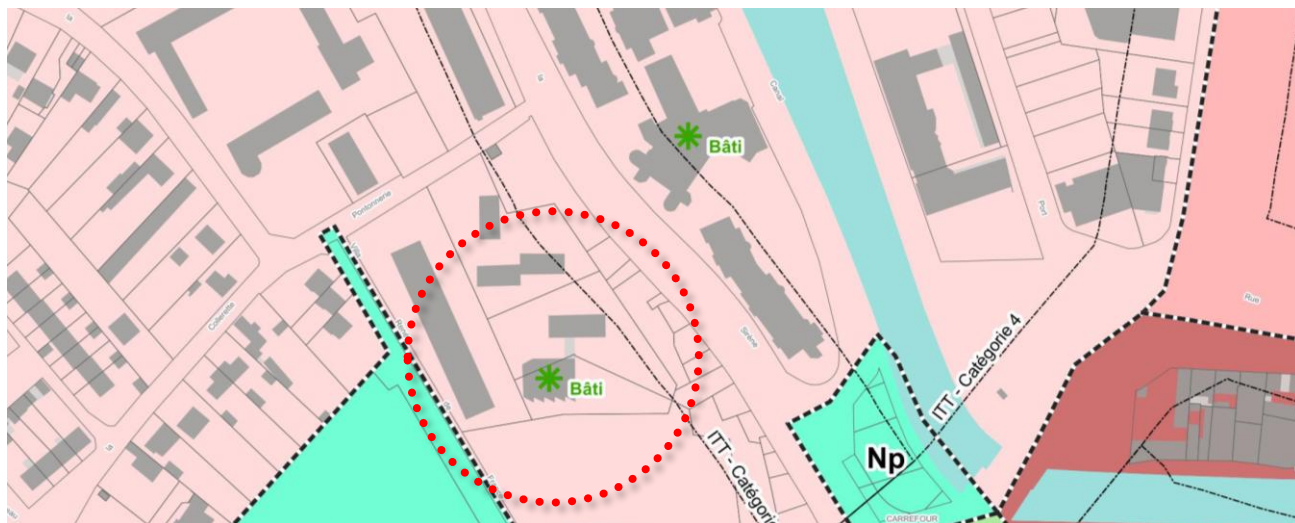
L'EPM006 est créé. Il s'agit d'une église catholique et d'un centre paroissial (Notre Dame des Cités).



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

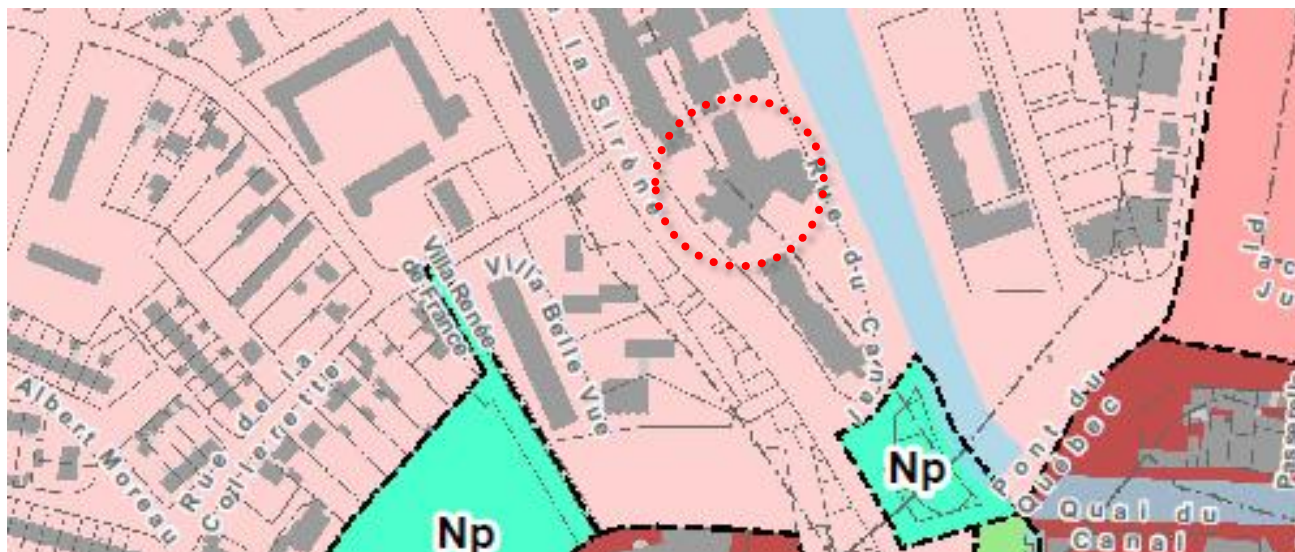


Justification des modifications apportées :

L'EPM007 est créé. Il correspond à un temple protestant et au centre culturel Renée de France.



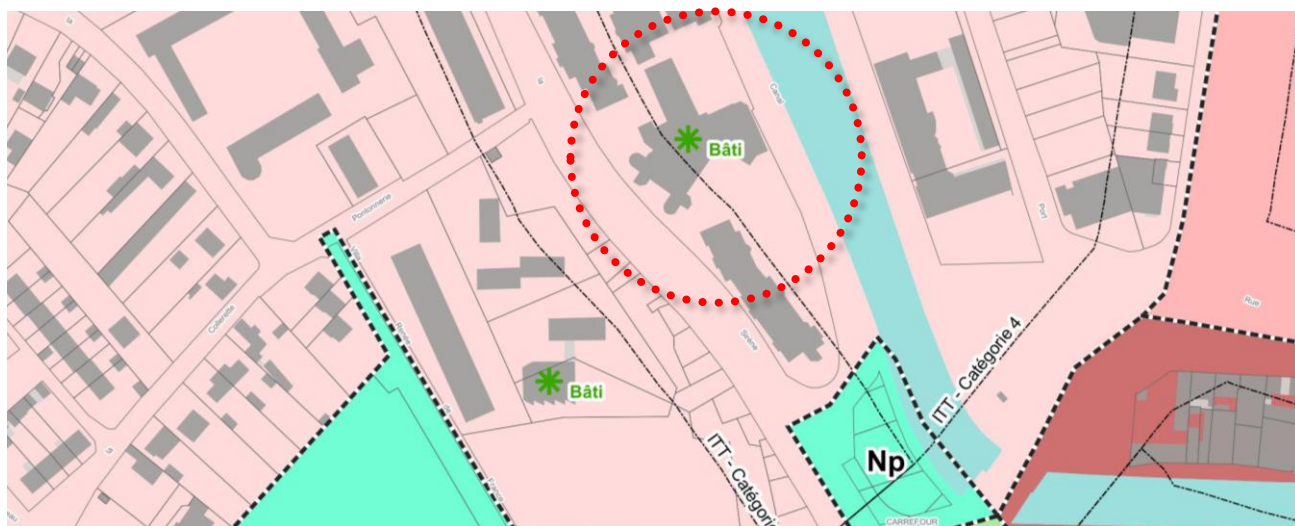
AVANT MODIFICATION

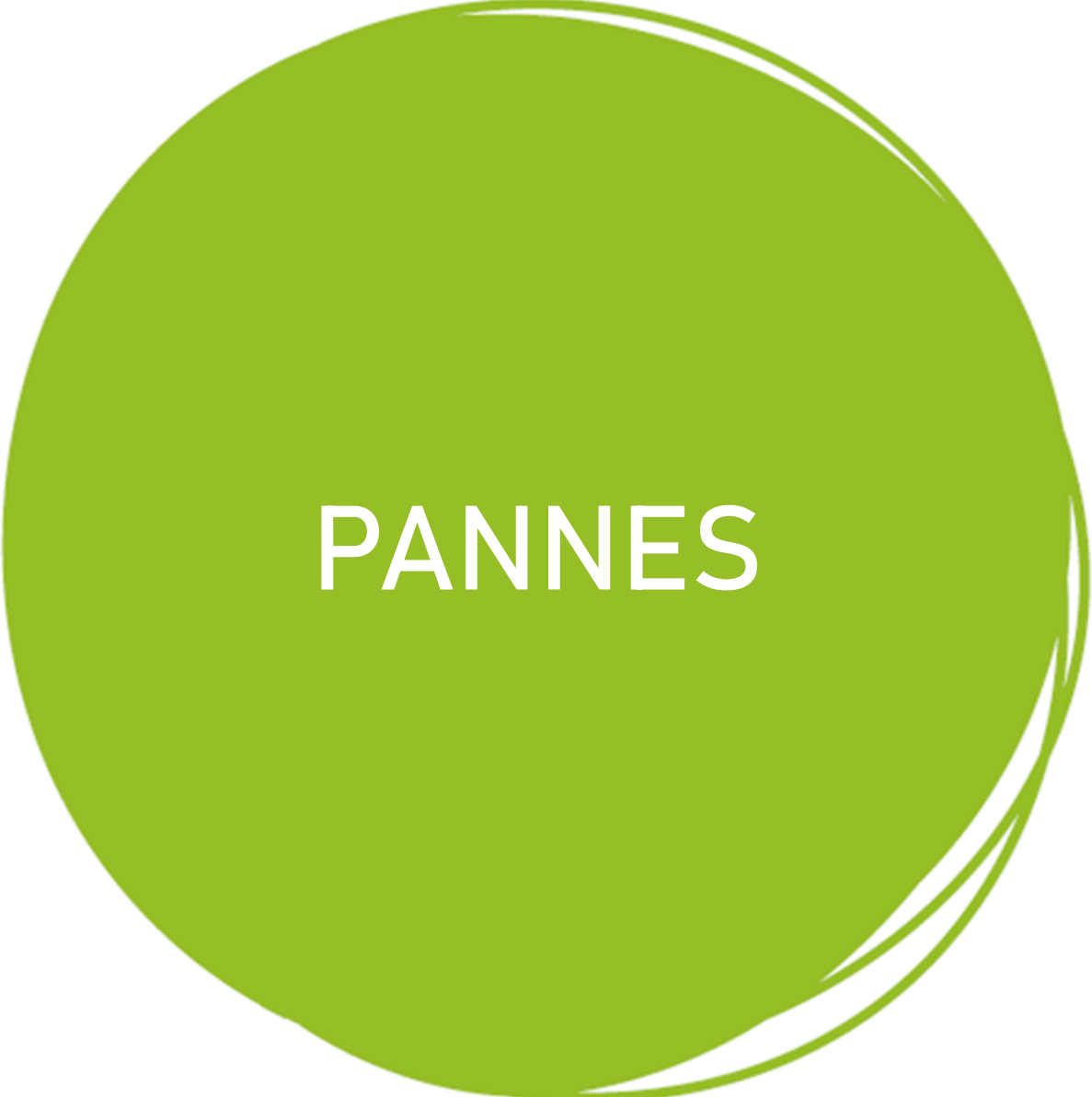


Justification des modifications apportées :

L'EPM008 est créé. Il correspond à une résidence privée à protéger.

APRES MODIFICATION



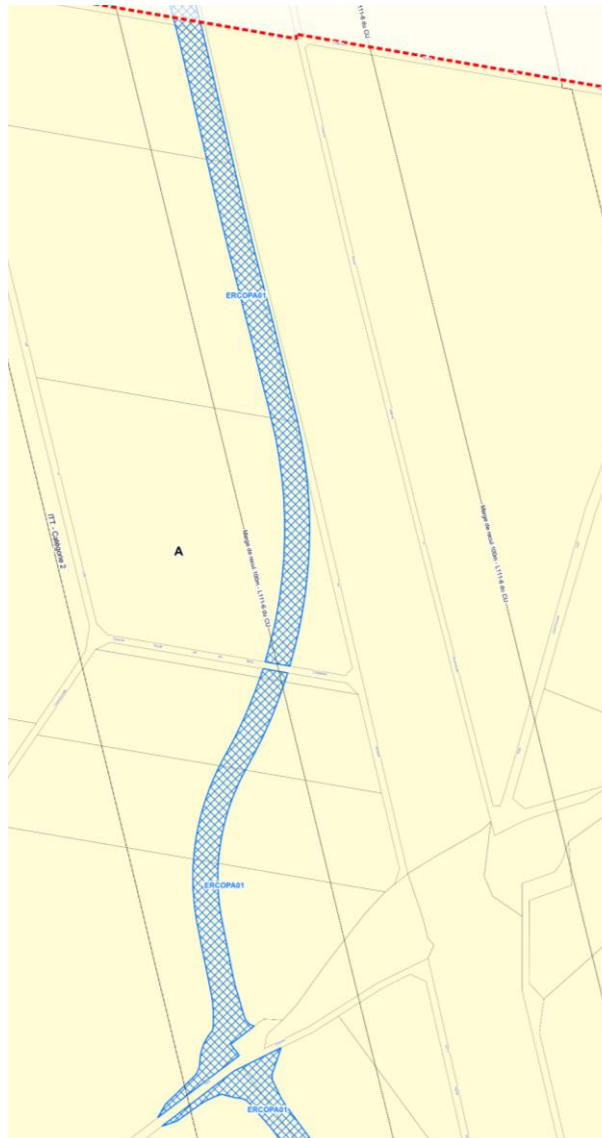


PANNES

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

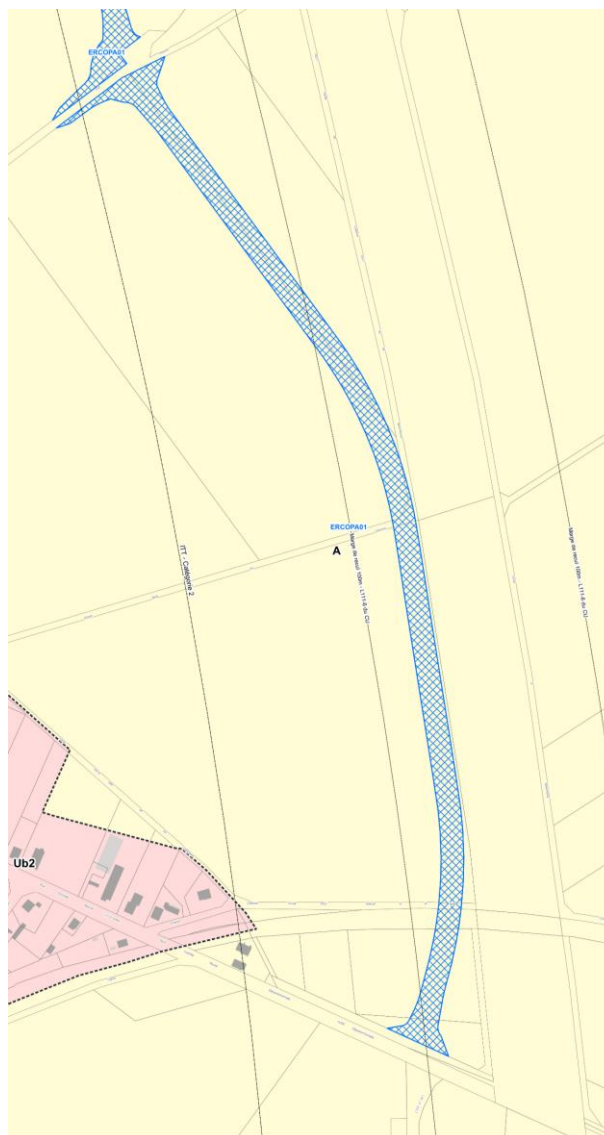
L'emplacement réservé ERCOPA01 destiné à la création d'une nouvelle voie est modifié afin d'adapter le tracé à une délimitation plus précise de la future voie.

> Superficie de l'ER modifié : 52 586 m²

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

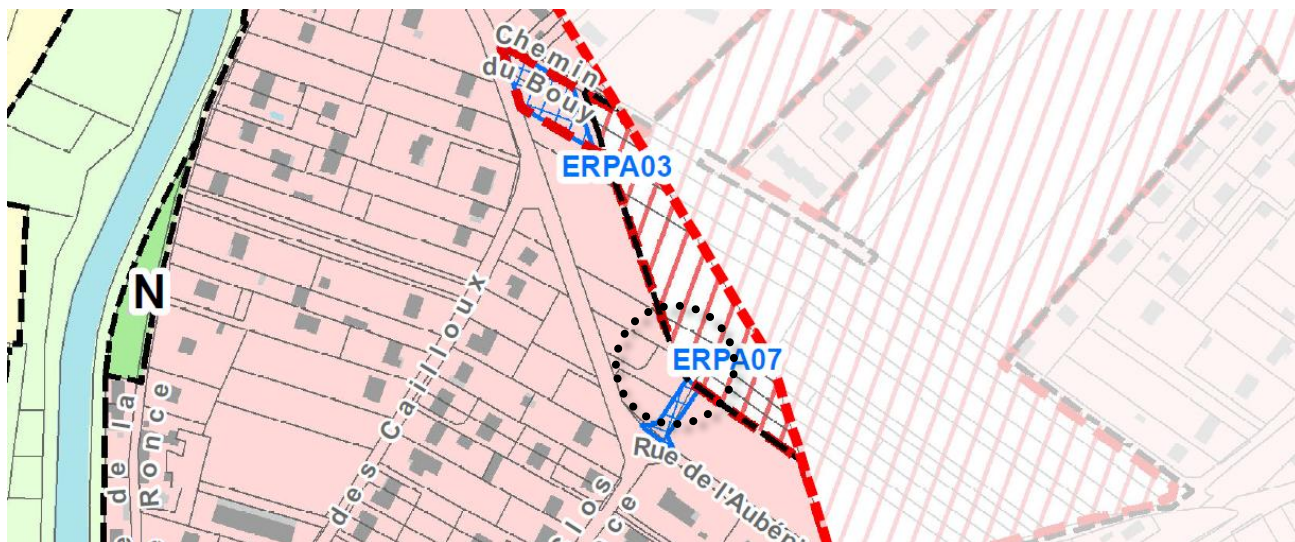


Justification des modifications apportées :

L'emplacement réservé ERCOPA01 destiné à la création d'une nouvelle voie est modifié afin d'adapter le tracé à une délimitation plus précise de la future voie.

> Superficie de l'ER modifié : 52 586 m²

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

Le périmètre concerné par l'OAP « La Ronce », pour la partie qui concerne la commune de Pannes, est modifié pour mieux suivre les délimitations cadastrales et la limite de zonage initiale.

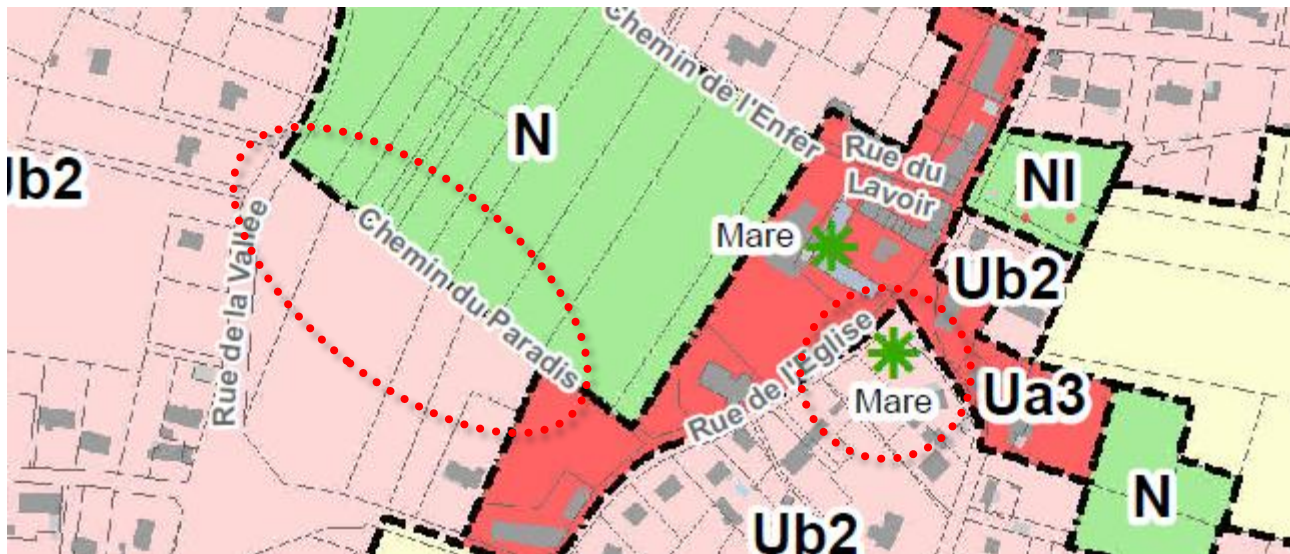
Par ailleurs, l'emplacement réservé ERPA07 est lui aussi modifié pour s'adapter à ce nouveau périmètre d'OAP.

> Superficie de l'ER modifié : 398 m²

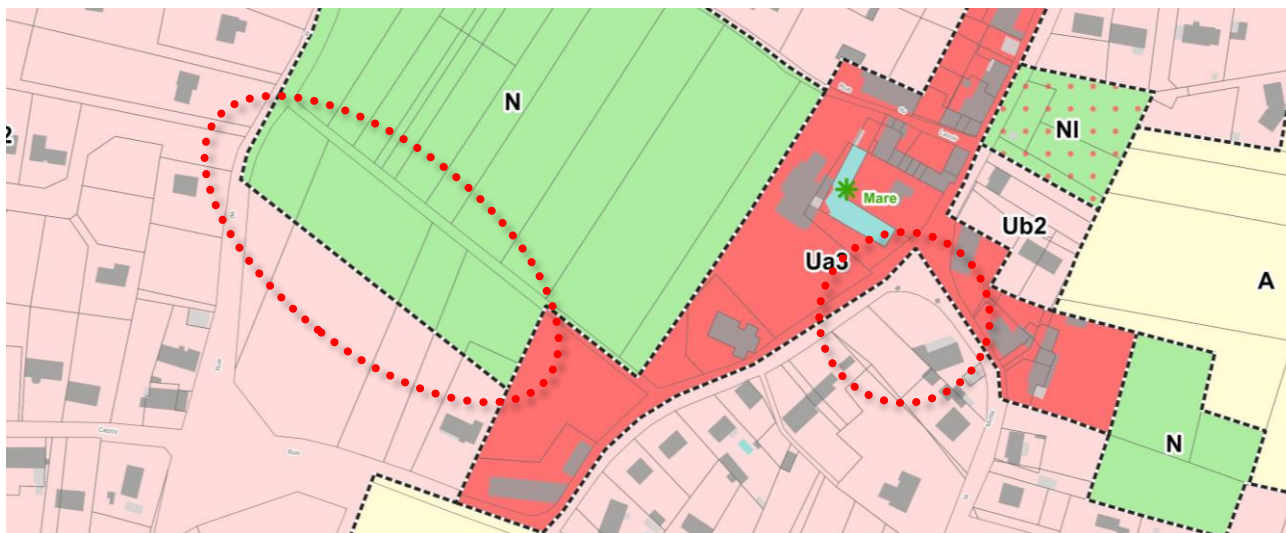


PAUCOURT

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

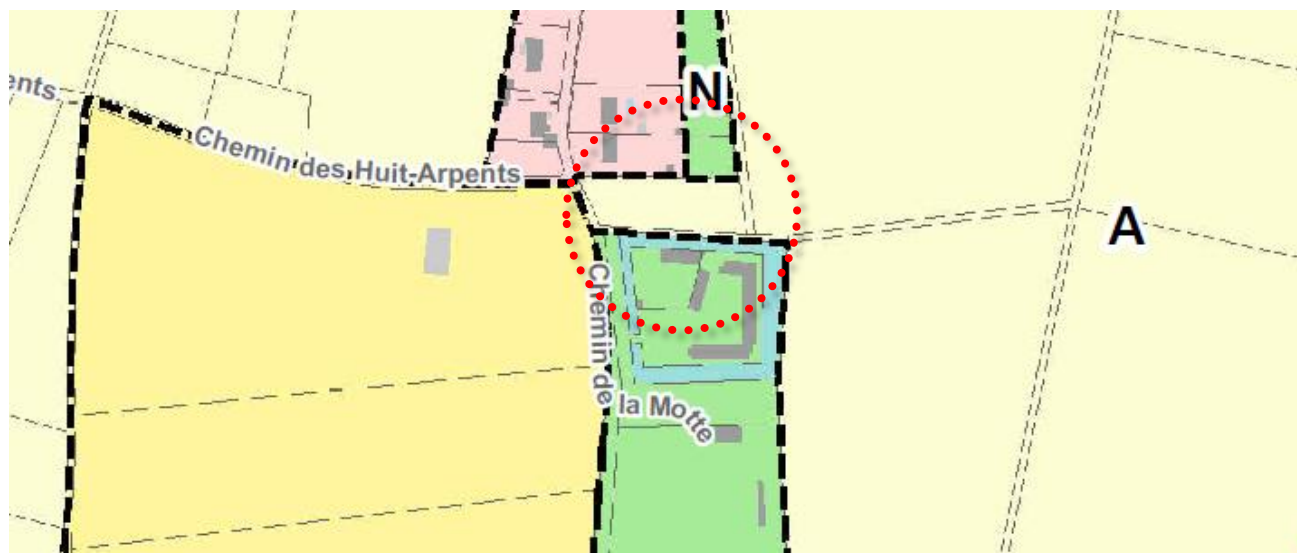


Justification des modifications apportées :

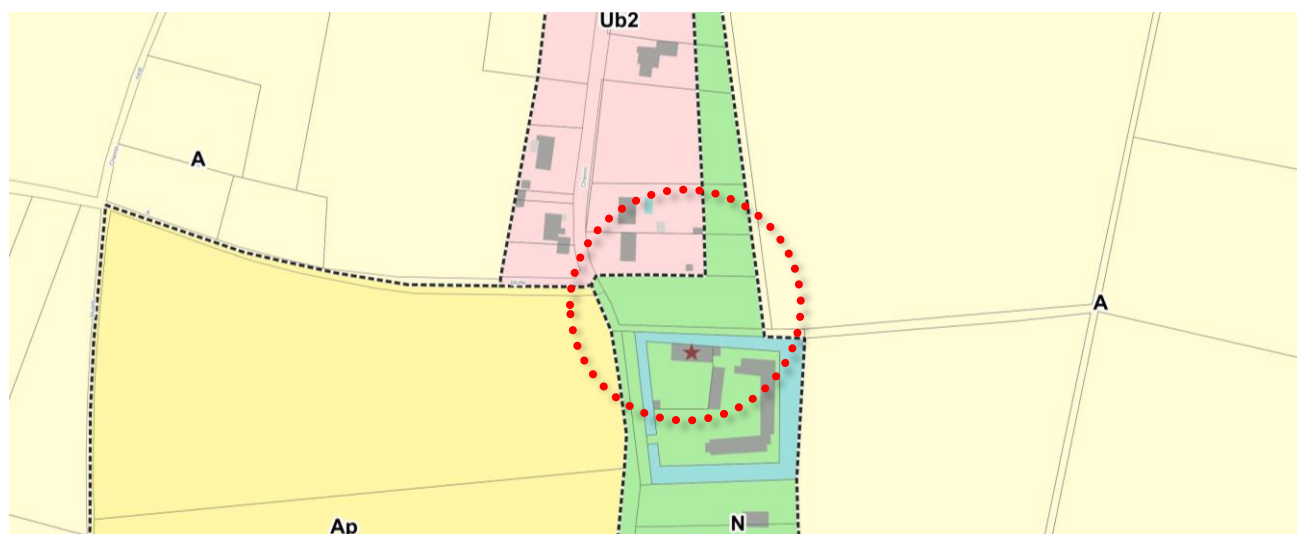
Plusieurs modifications sont apportées :

- Zonage : une partie de la zone Ub2 est reclassée en zone N. Cette zone représente environ 40 mètres de profondeur et doit faire l'effet d'une zone tampon avec les espaces constructibles attenants.
- EPAC : l'EPPC08, qui correspond à une mare, est supprimé, car celle-ci n'existe plus.

AVANT MODIFICATION

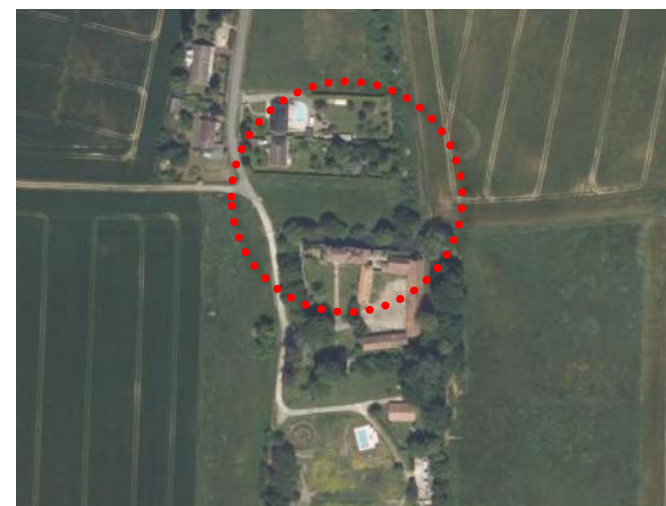


APRES MODIFICATION

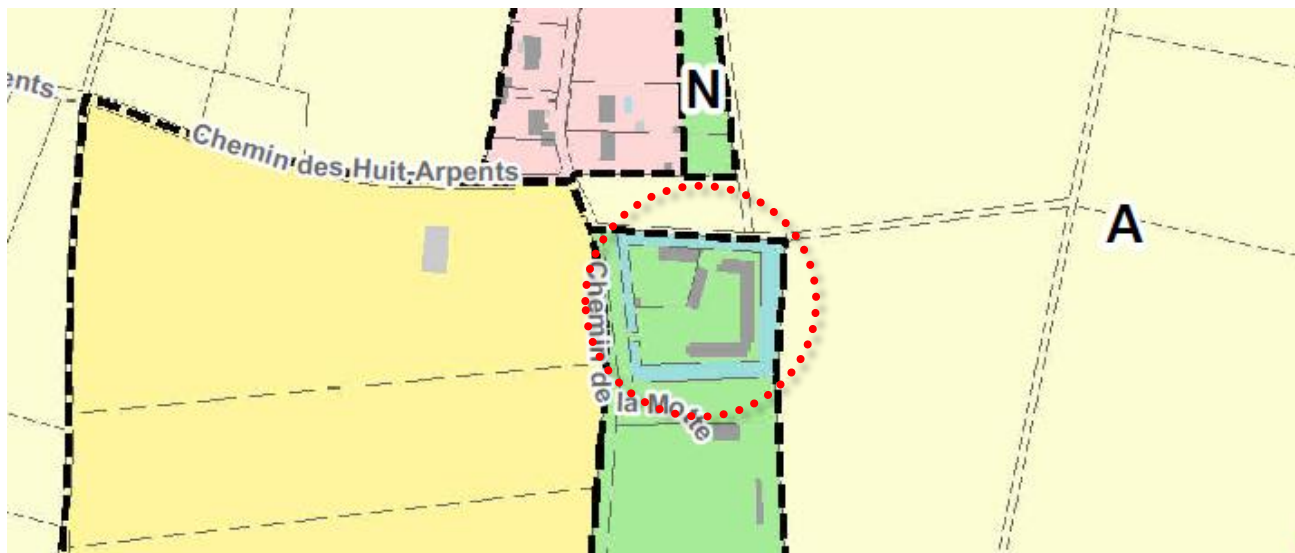


Justification des modifications apportées :

La parcelle B n°350 est classée en zone N plutôt qu'en zone A, pour assurer plus de cohérence dans le zonage sur ce secteur. Il s'agit ainsi de préserver le corridor naturel sur cet espace.



AVANT MODIFICATION



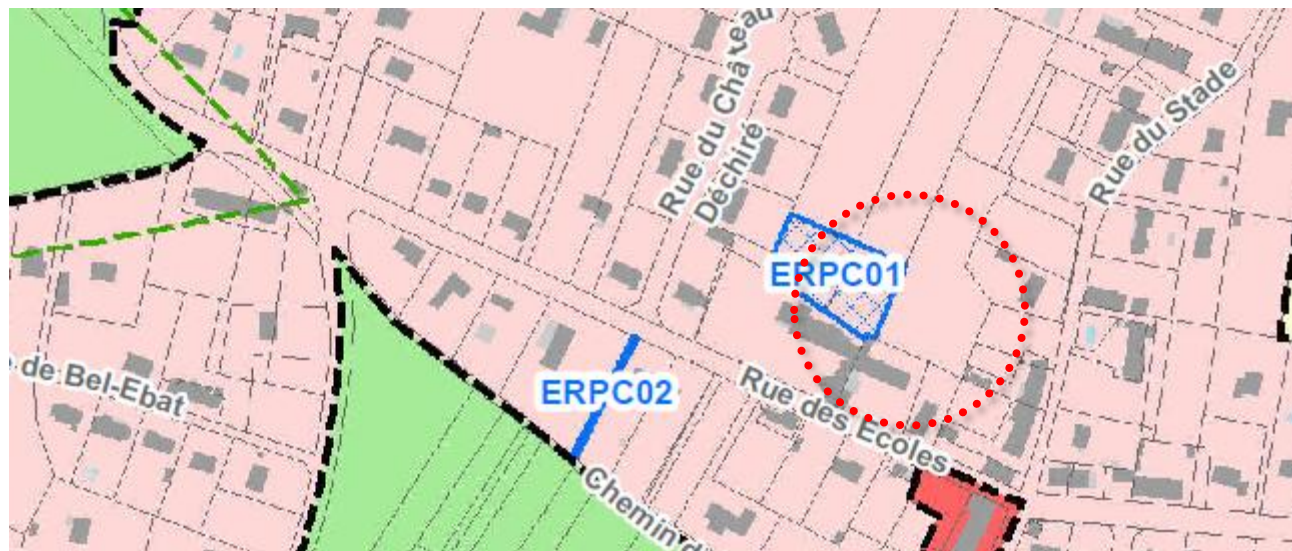
Justification des modifications apportées :

Un changement de destination est ajouté sur l'un des bâtiments de cet ensemble bâti pour permettre la reprendre de l'une des dépendances de cet ensemble bâti.

APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION

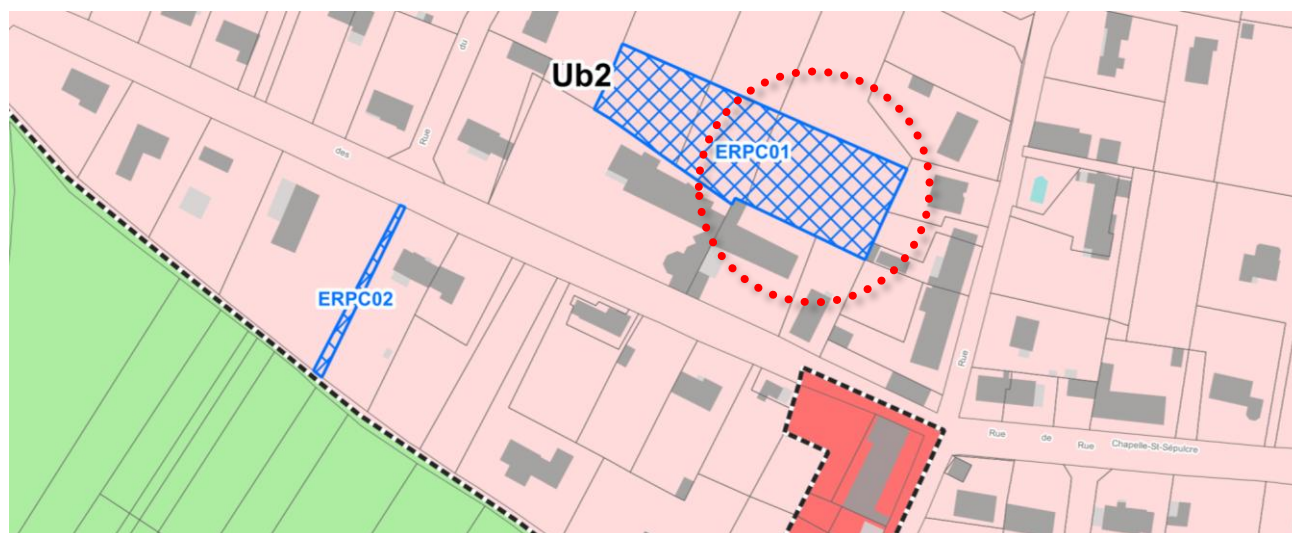


Justification des modifications apportées :

L'emprise de l'emplacement réservé ERPC01 est étendue sur la parcelle B n°1368p. La destination de cet emplacement réservé est inchangée.

> Superficie de l'ER modifié : 3 096 m²

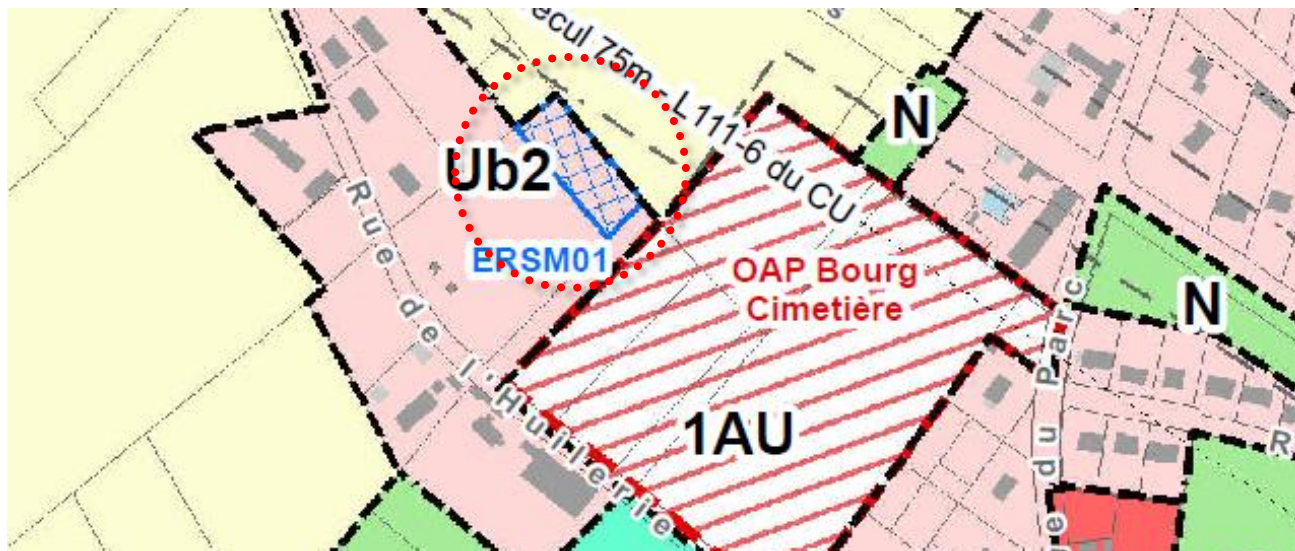
APRES MODIFICATION





SAINT-
MAURICE-SUR-
FESSARD

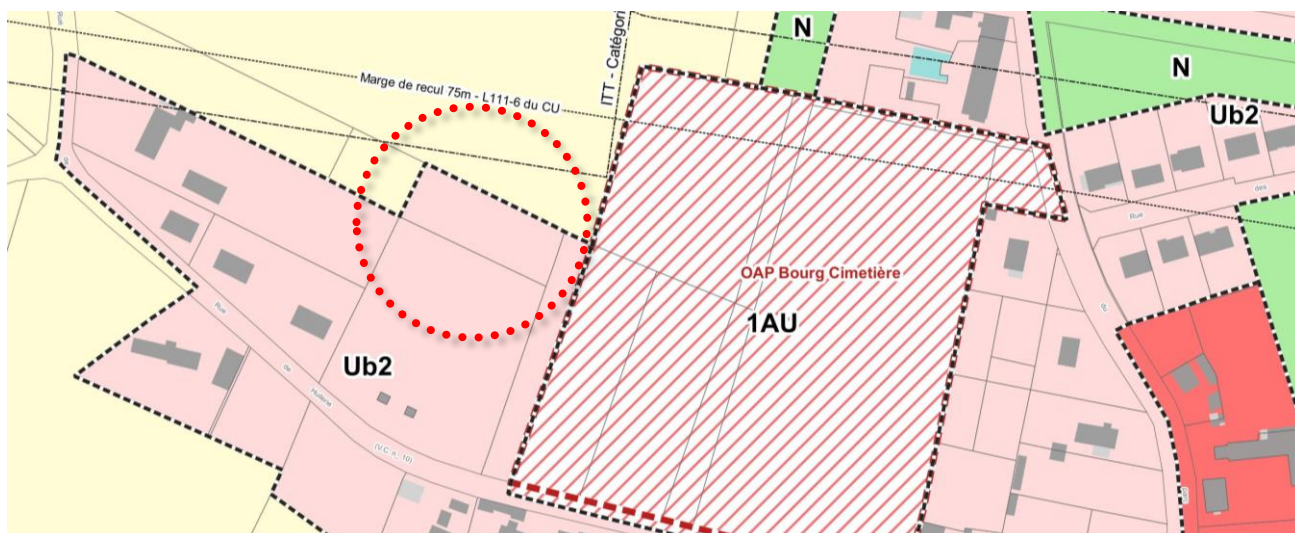
AVANT MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

L'ERSM01 est supprimé. Pour rappel, cet emplacement réservé était prévu pour une possible extension du cimetière.

APRES MODIFICATION

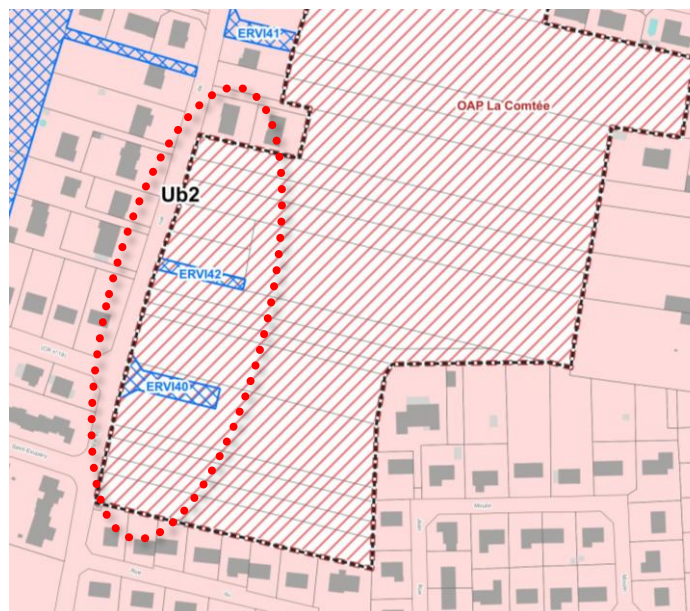
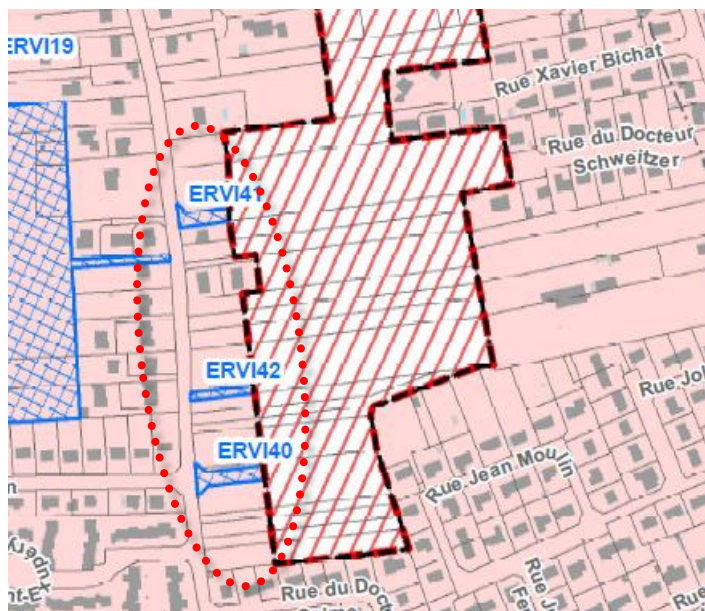




VILLEMANDEUR

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

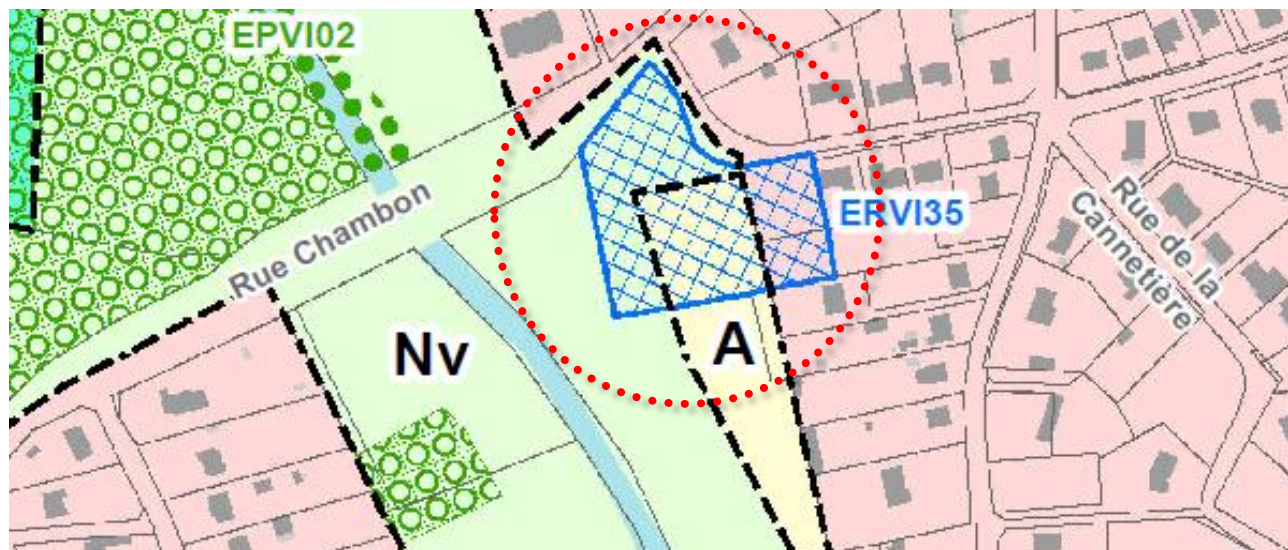
Les modifications concernent le secteur dit « La Comtée » à Villemandeur.

Le périmètre de la zone 1AU est étendu vers l'Ouest, pour intégrer les parcelles qui longent la rue de Bel-Air. Cela permet de faire correspondre le zonage avec le schéma de l'OAP qui prévoit, sur ces parcelles « d'aménager des îlots destinés à l'accueil l'activités économiques ».

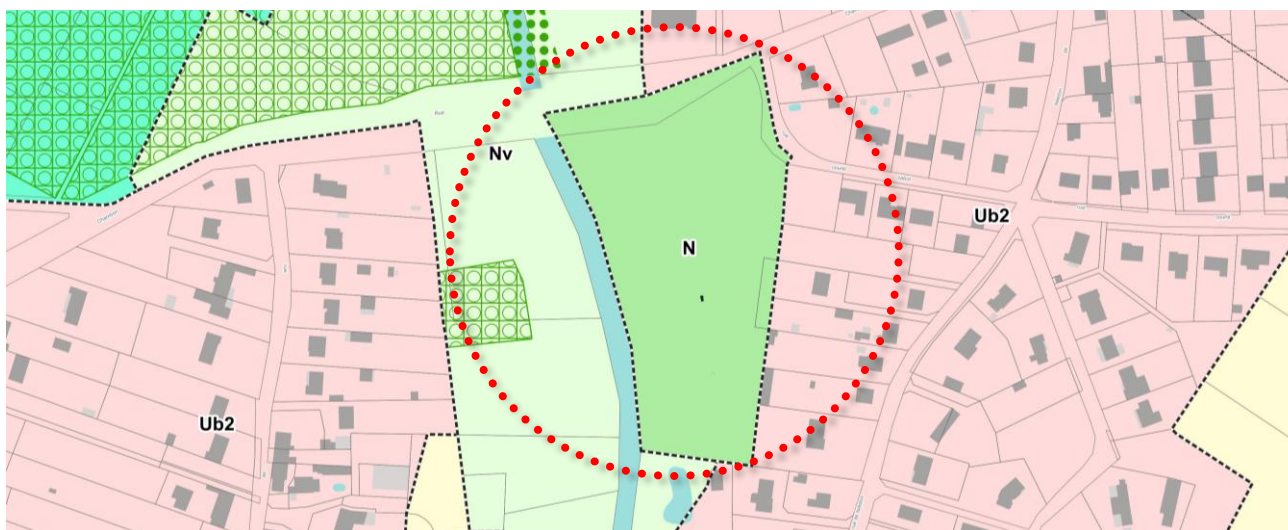
Superficie de l'OAP :

- Avant la modification : 12 ha
- Après la modification : 13.2 ha

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

Plusieurs modifications sont apportées :

- Zonage : la parcelle BC n°109p, auparavant en zones Nv et A, est désormais inscrite en zone N.
- Emplacement réservé : l'ERVI35 est supprimé. Il avait pour but la création d'un parc de stationnement par la commune de Villemandeur.

AVANT MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

Le périmètre de l'ERV11 (création de voirie) est modifié, avec la suppression de la parcelle AT n°240.

> Superficie de l'ER modifié : 9888 m²

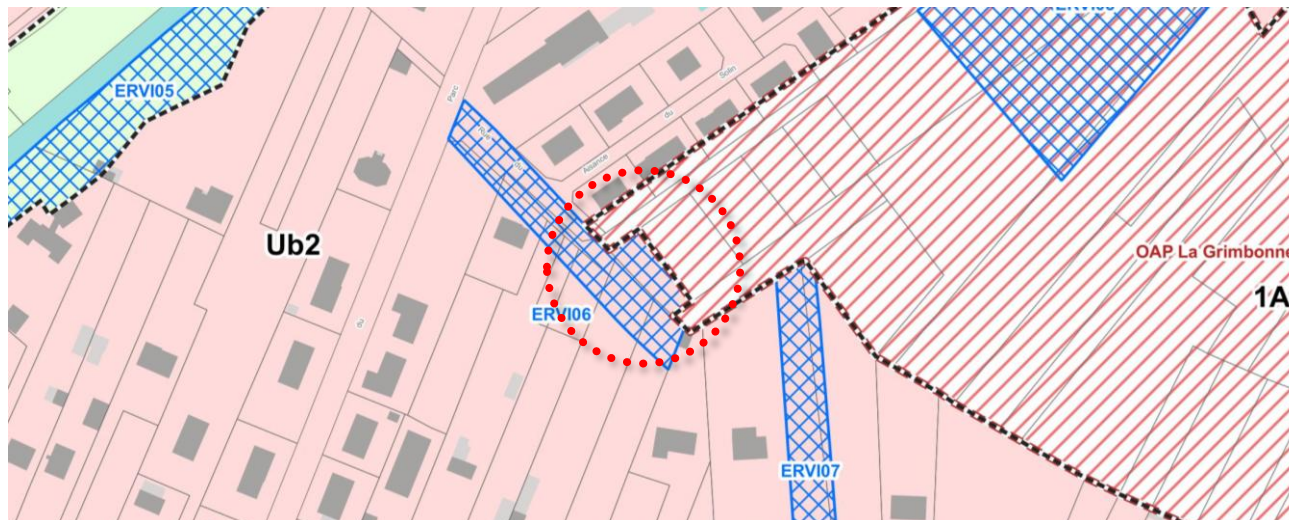
APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

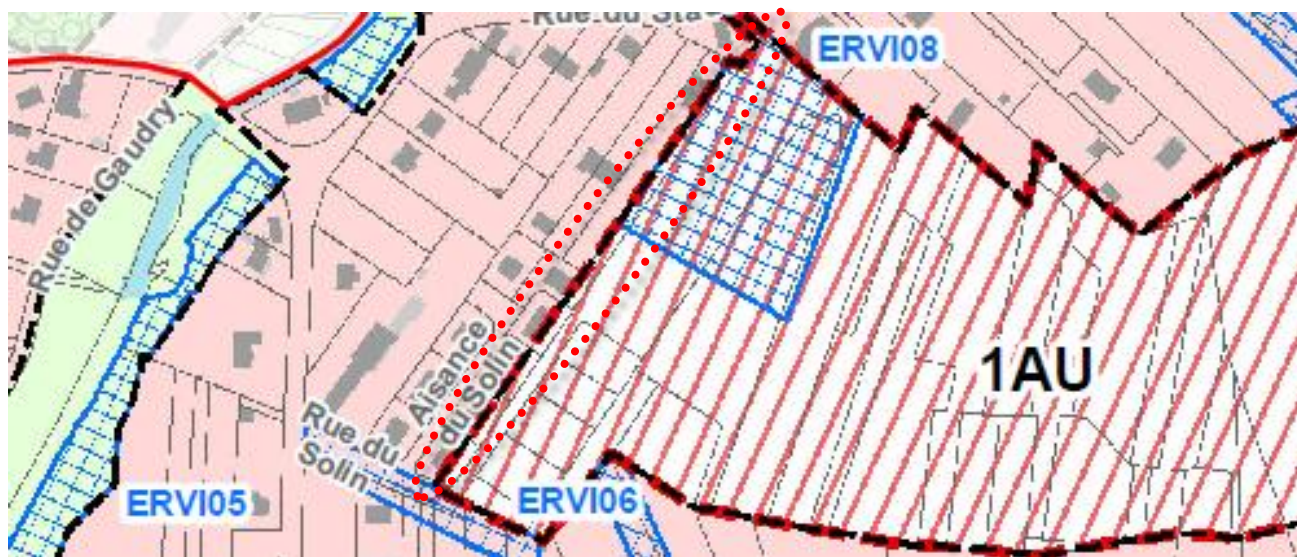


Justification des modifications apportées :

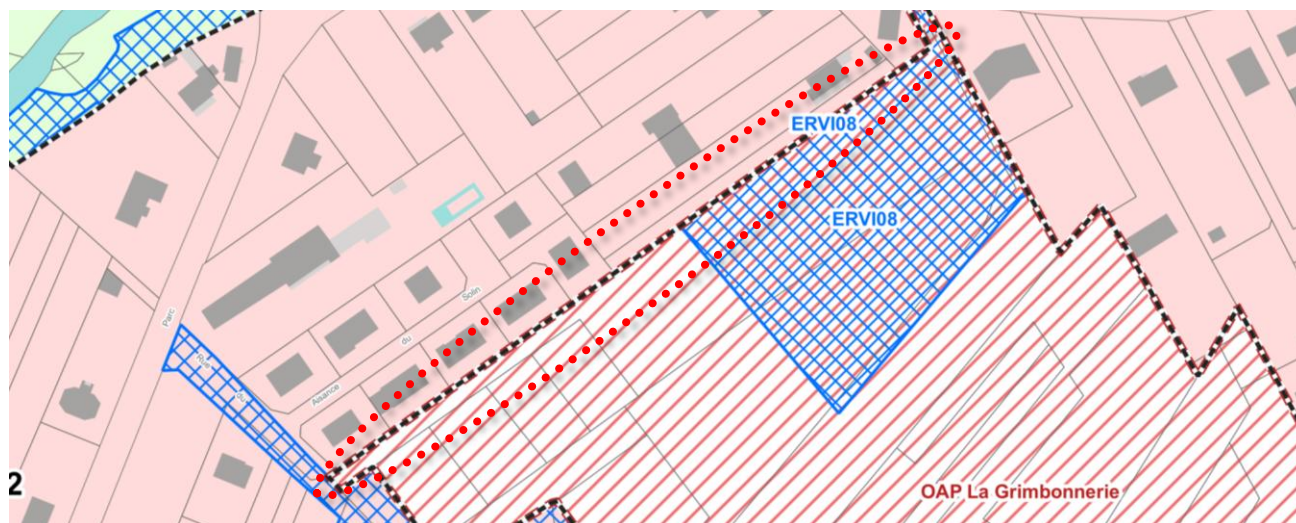
Les modifications concernent la parcelle BH n°59 :

- Zonage : passage de la zone 1AU en zone Ub2 ;
- Emplacement réservé : l'ERV106 est étendu, pour inclure la parcelle BH n°59. Cet emplacement réservé vise l'aménagement d'une voirie. Superficie du nouvel emplacement réservé : 1662 m²
- OAP : compte tenu de la modification du zonage, la parcelle est désormais exclue du périmètre de l'OAP « Grimbonnerie ».

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

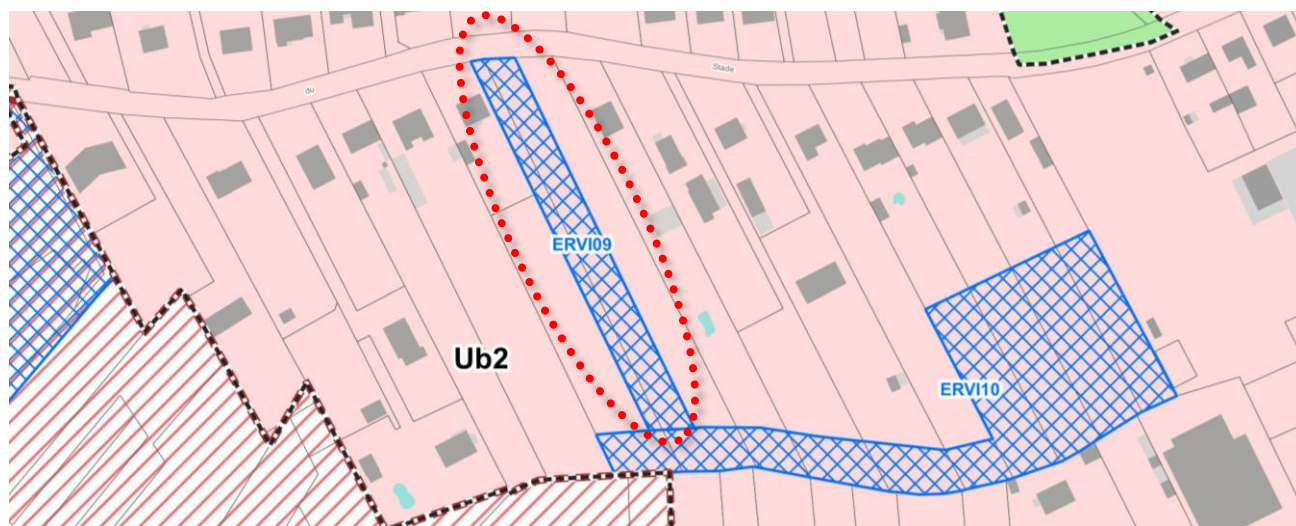
L'ERV108 est modifié, avec le retrait de la parcelle BH n°52 de son périmètre (superficie après modification : 6990 m²). Pour rappel, cet emplacement réservé a pour objet l'aménagement d'une voirie, d'espaces verts et d'un bassin de récupération des eaux pluviales, par la commune de Villemendeur.

En complément, la parcelle BH n°52 ainsi que les fonds de jardins des parcelles bâties dans sa continuité, sont désormais exclues du périmètre OAP et inscrites en zone Ub2 pour plus de cohérence.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

L'ERVI09 est modifié, pour exclure la parcelle BH n°81 entièrement. L'emplacement réservé est donc décalé d'environ 1 mètre vers l'Est. Sa largeur est maintenue à 15 mètres.

> Superficie de l'ER modifié : 2236 m²

Modification n°55

Emplacement réservé

AVANT MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

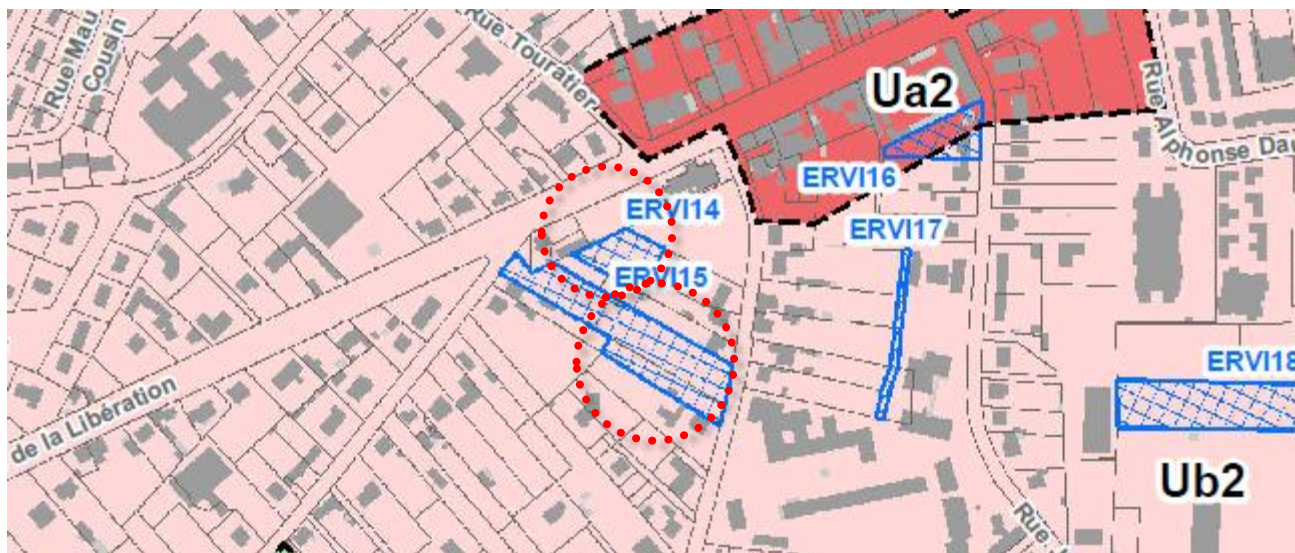
L'ERVI10 est modifié pour s'adapter sur le cadastre.

> Superficie de l'ER modifié : 6839 m²

APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



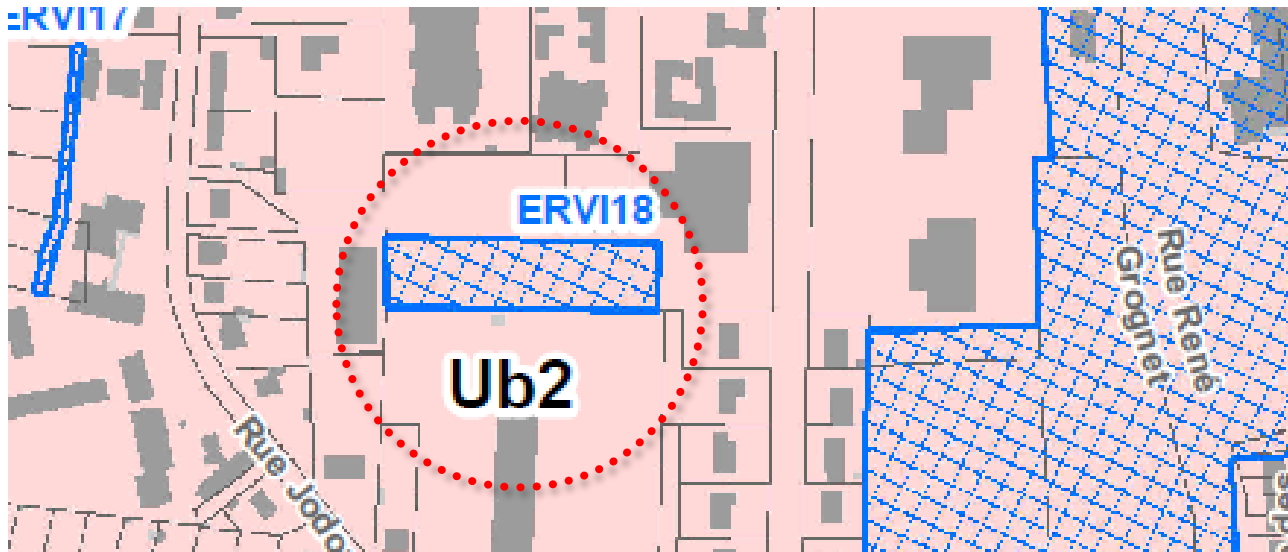
Justification des modifications apportées :

Les ERV14 et ERV15 sont supprimés. Ils avaient, pour rappel, respectivement pour objet :

- La création d'un parking ;
- La création d'un parking et d'une voirie.

Ces projets ne sont plus envisagés par la commune de Villemandeur.

AVANT MODIFICATION



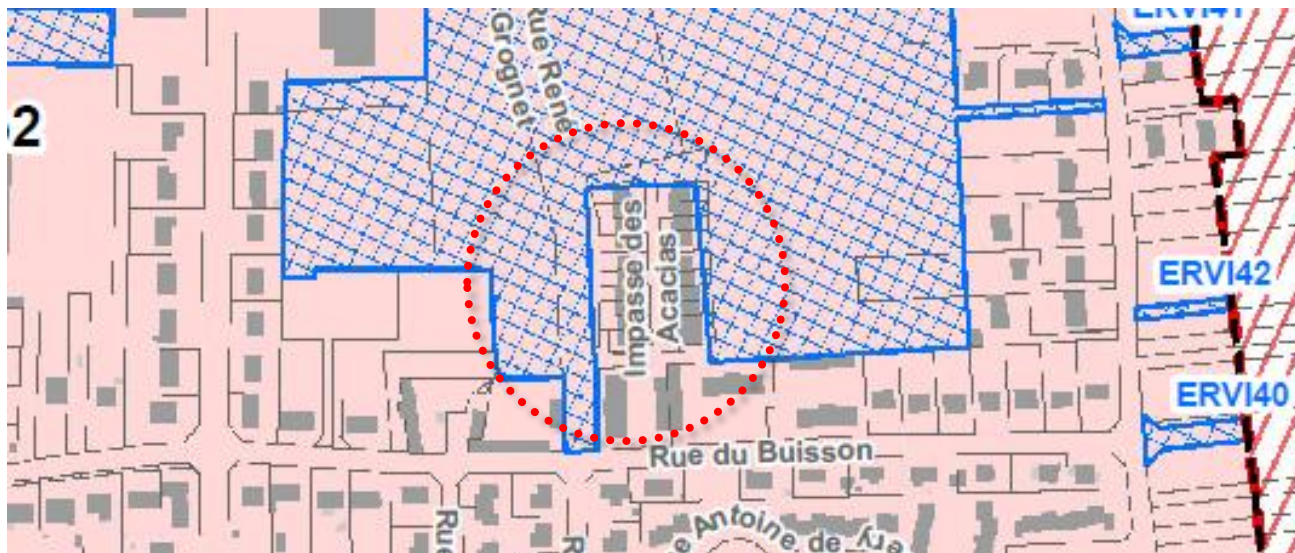
APRES MODIFICATION



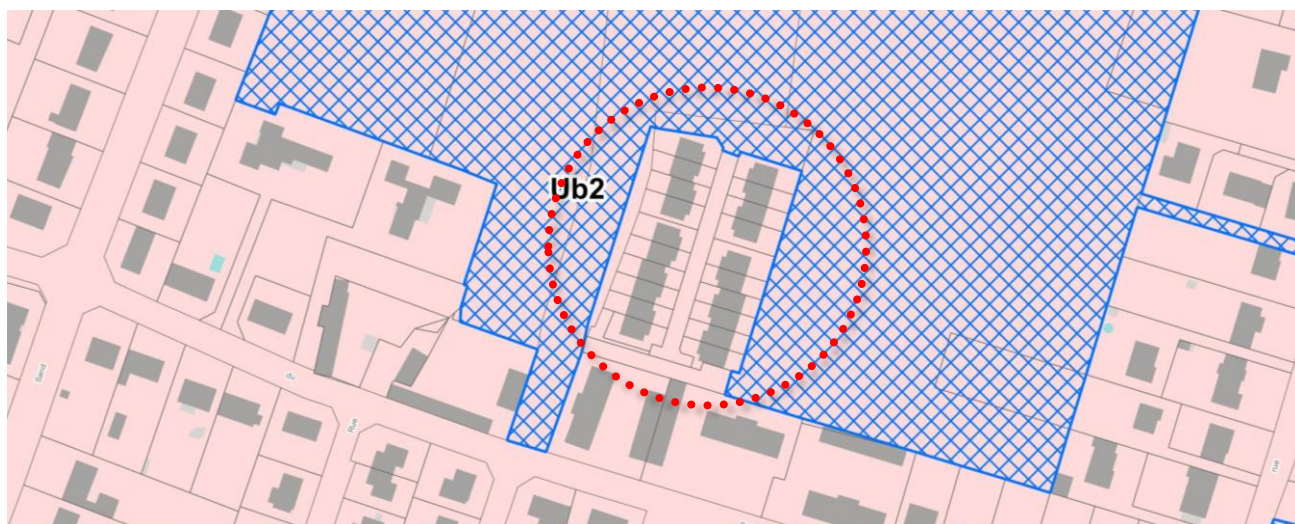
Justification des modifications apportées :

L'ERV18 est supprimé. Cet emplacement réservé devait permettre la création d'un parc de stationnement par la commune de Villemandeur.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

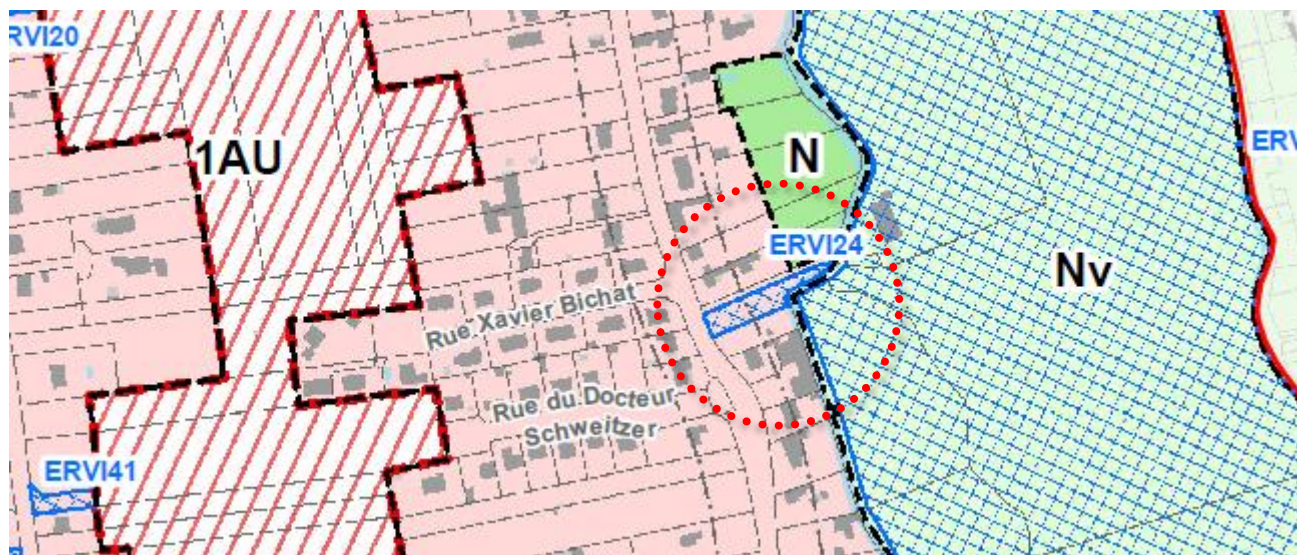


Justification des modifications apportées :

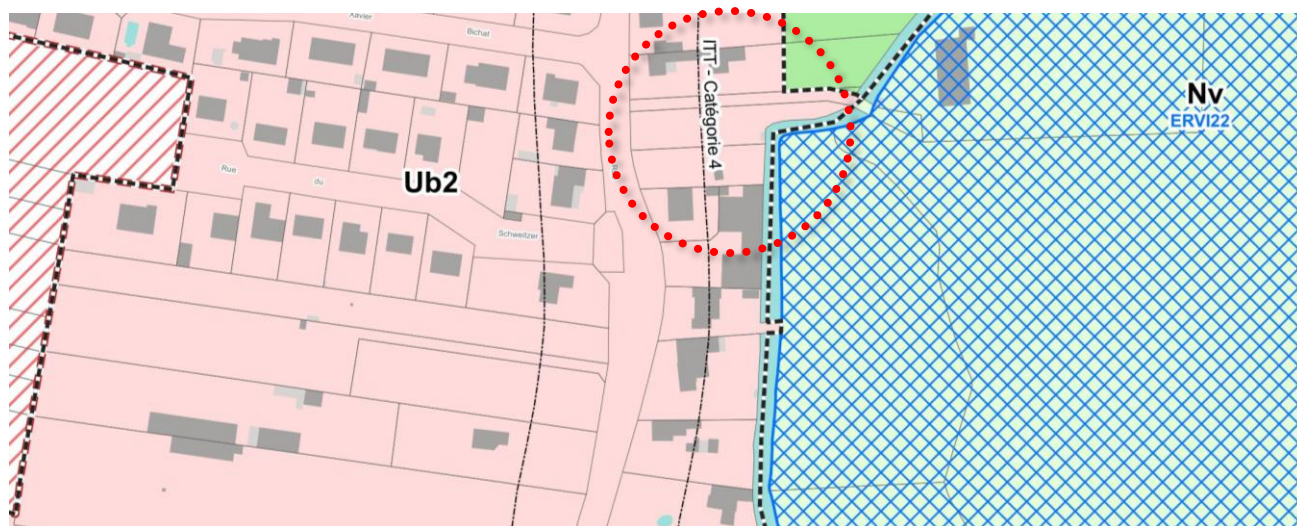
L'ERV119 est modifié pour l'adapter au cadastre.

> Superficie de l'ER modifié : 78 005 m²

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

L'ERV24 est supprimé. Cet emplacement réservé devait permettre la création de canalisations pour la collecte des eaux pluviales, par l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing.

AVANT MODIFICATION

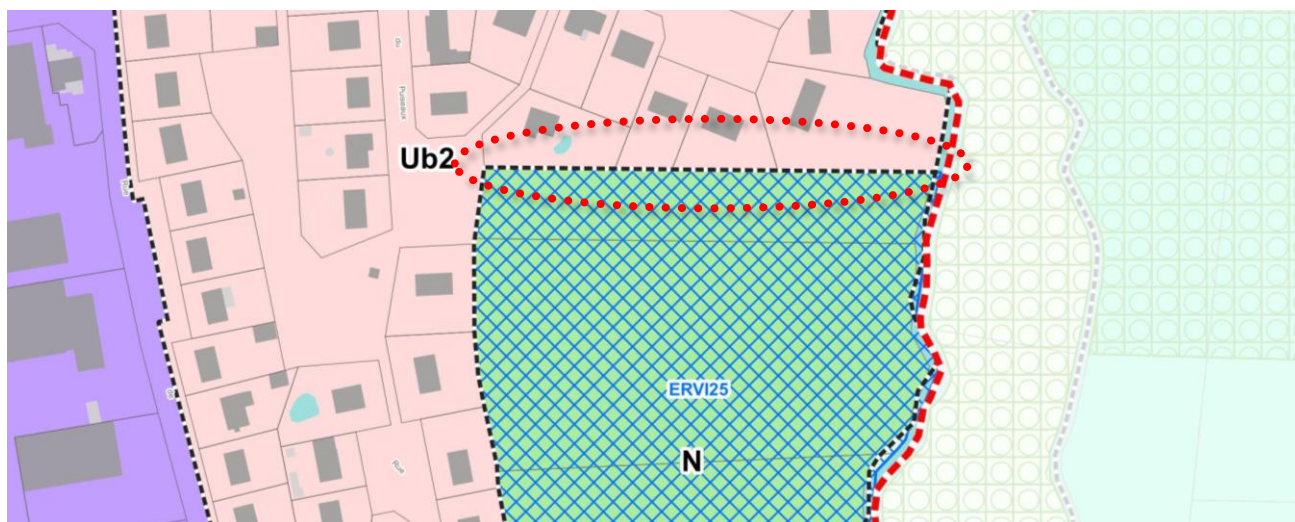


Justification des modifications apportées :

L'ERV I25 est modifié pour s'adapter au cadastre.

> Superficie de l'ER modifié : 25 431 m²

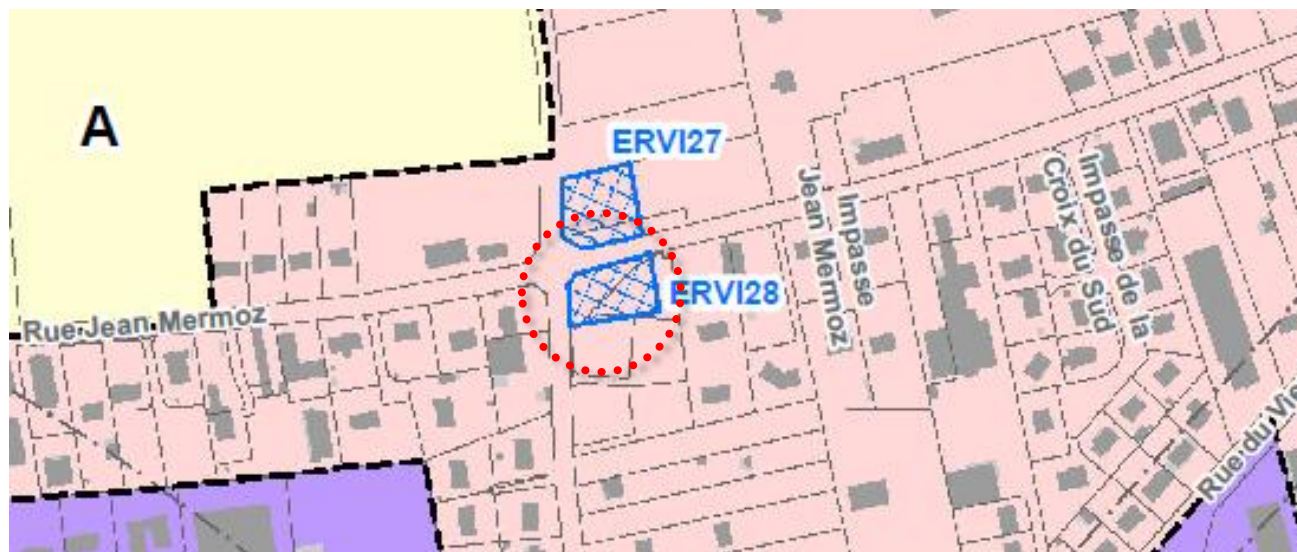
APRES MODIFICATION



Modification n°61

Emplacement réservé

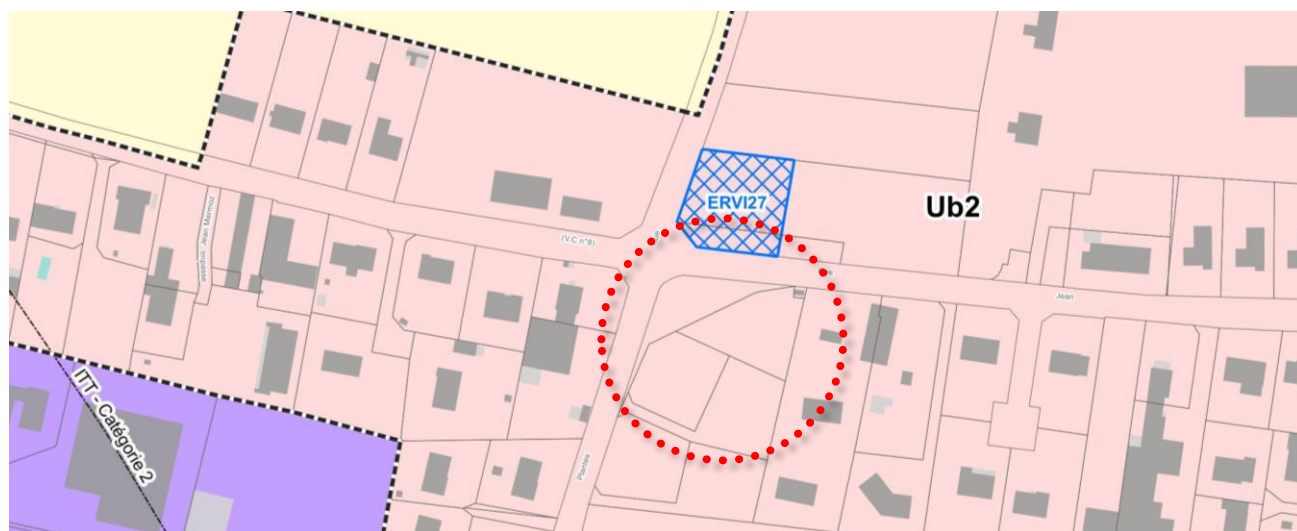
AVANT MODIFICATION



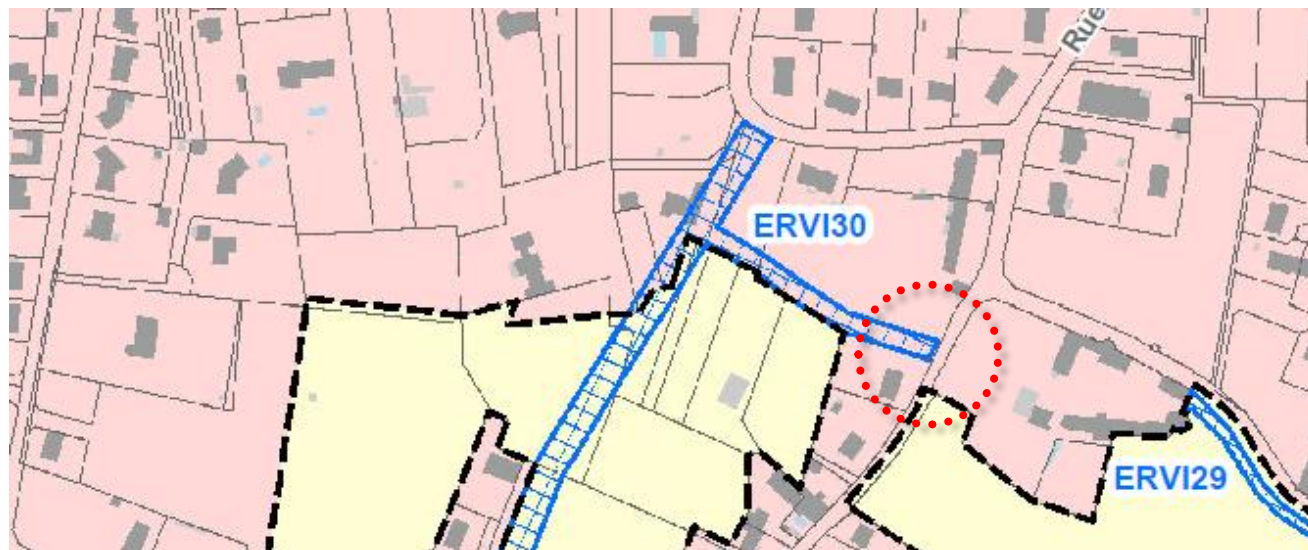
Justification des modifications apportées :

L'ERVI28 est supprimé. Cet emplacement réservé devait permettre l'aménagement du carrefour.

APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION

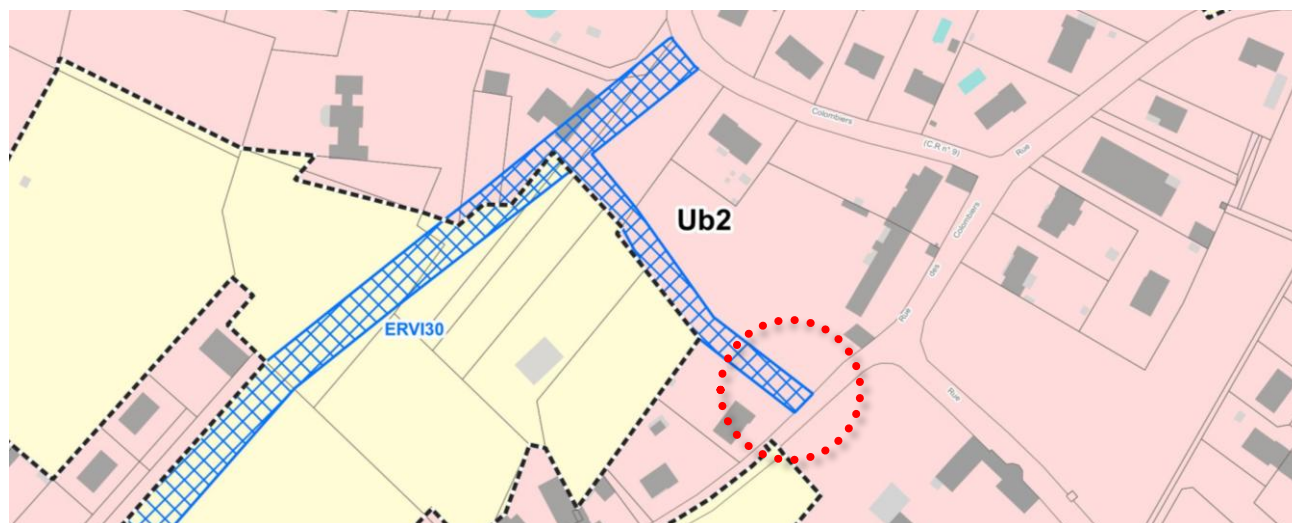


Justification des modifications apportées :

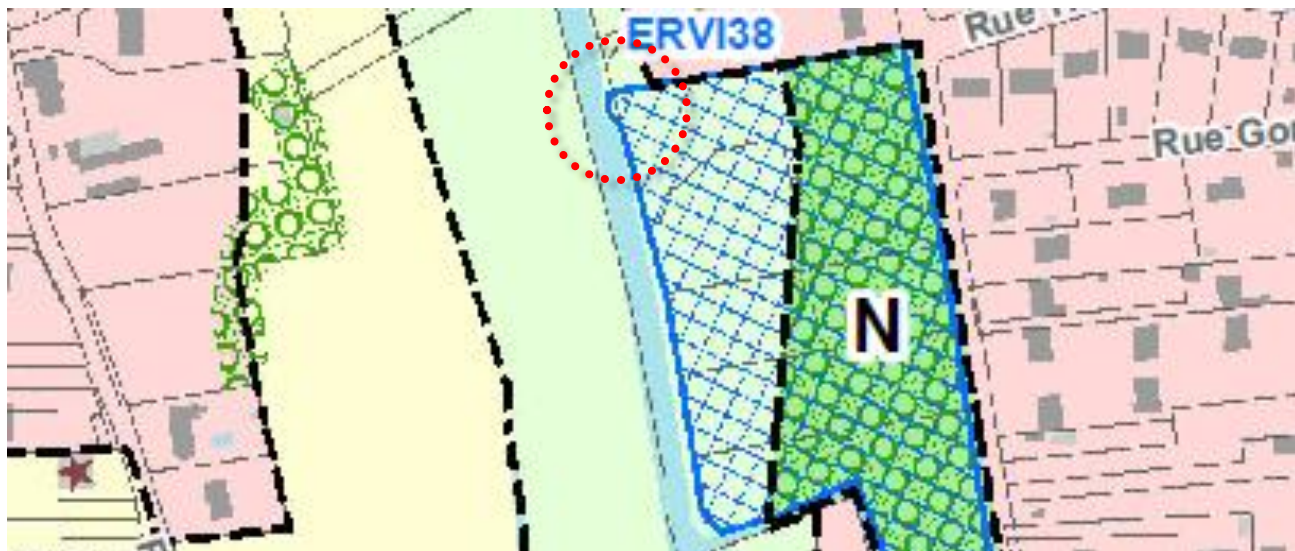
L'ERVI30 est modifié pour s'adapter au cadastre. Cet emplacement réservé, pour rappel, vise l'aménagement d'une nouvelle voirie par la commune de Villemandeur.

> Superficie de l'ER modifié : 5789 m²

APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION

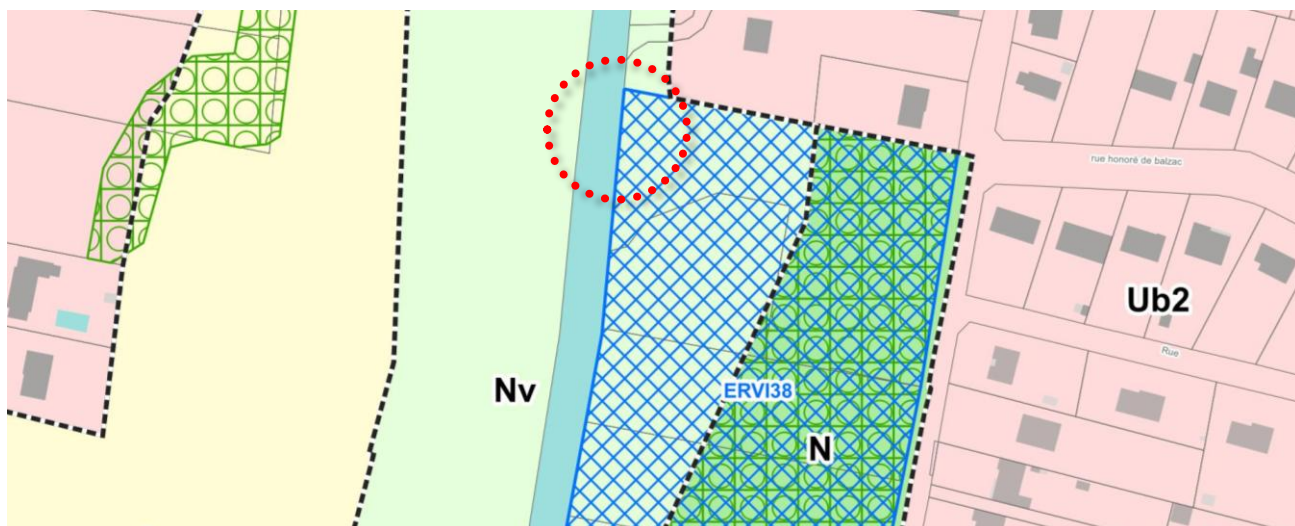


Justification des modifications apportées :

L'ERVI38 est modifié pour s'adapter au cadastre. Pour rappel, il doit permettre la création d'espaces verts.

> Superficie de l'ER modifié : 17504 m²

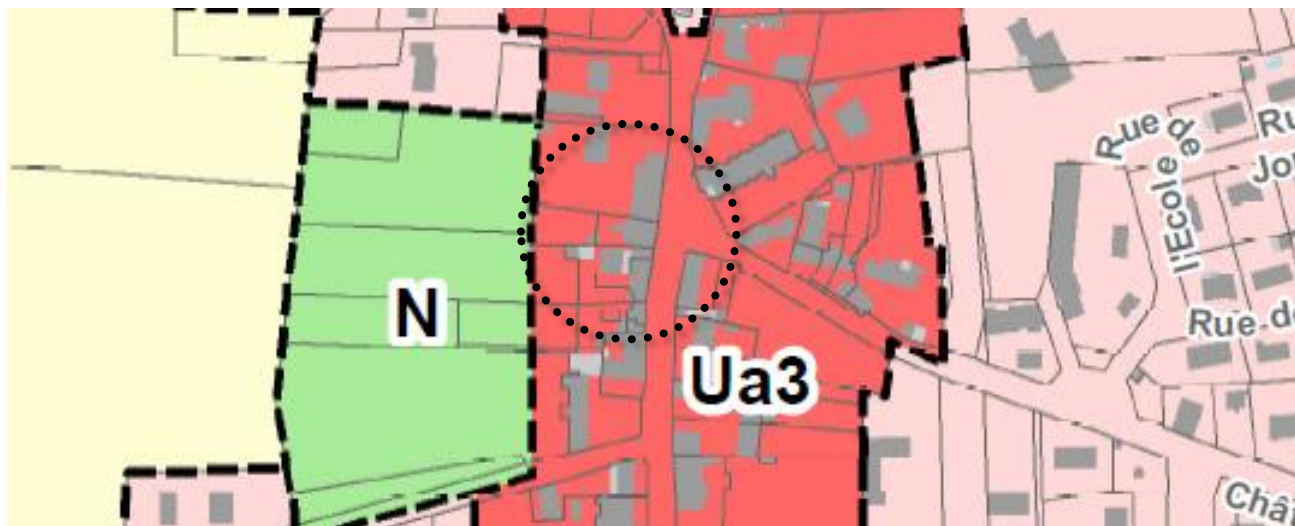
APRES MODIFICATION



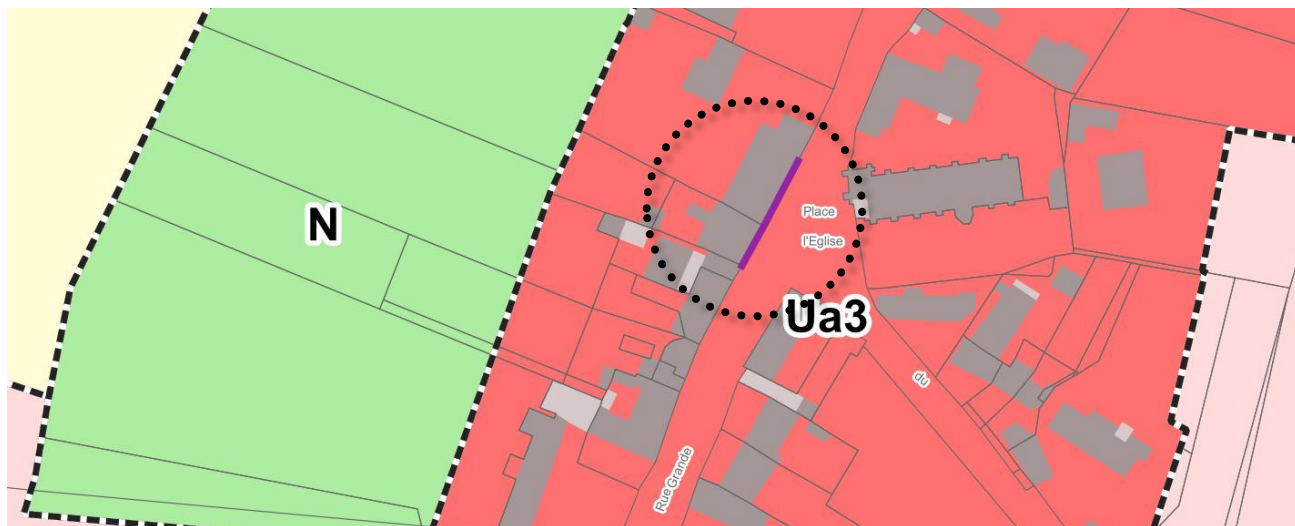


VIMORY

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Justification des modifications apportées :

Afin d'assurer le maintien d'une offre de commerces de proximité (boulangerie, coiffeur, pizzeria) dans le bourg de Vimory, les locaux commerciaux ont été identifiés sur le plan de zonage afin d'interdire le changement de destination de ces rez-de-chaussée commerciaux.



**TABLEAU DES
SURFACE DES
ZONES**

Superficie des zones

Zone	Détail	Superficie avant la modification	Superficie après la modification	Différence de superficie	% du territoire de l'AME
A	A	10 187.1 ha	10 186.4 ha	-0.7 ha	43.94%
	Ap	665.3 ha	665.3 ha	-	2.87%
N	N	5 857.1 ha	5 865.9 ha	+8.8 ha	25.30%
	Nc	54 ha	54 ha	-	0.23%
	Nl	6.7 ha	6.7 ha	-	0.03%
	Np	577.2 ha	577.2 ha	-	2.49%
	Nv	1 586.7 ha	1 585.3 ha	-1.4 ha	6.84%
U	Ua1	45.2 ha	45.2 ha	-	0.19%
	Ua2	144 ha	144 ha	-	0.62%
	Ua3	31 ha	31 ha	-	0.13%
	Ub1	159.4 ha	159.4 ha	-	0.69%
	Ub2	2 727.2 ha	2 721.5 ha	-14.7 ha	11.70%
	Uc	219.9 ha	219.9 ha	-	0.95%
	Ue	97.9 ha	97.9 ha	-	0.42%
	Uru1	6.4 ha	6.4 ha	-	0.03%
	Uru2	1.6 ha	1.6 ha	-	0.01%
	Ux	676.1 ha	683 ha	+6.9 ha	2.95%
AU	1AU	58.5 ha	59.6 ha	+1.1 ha	0.26%
	2AU	24.7 ha	24.7 ha	-	0.11%
	2AUx	58.3 ha	58.3 ha	-	0.25%

Département du Loiret

Pièce
2.2

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
Adaptations règlementaires

Règlement écrit
(pièce n°5)

Date | Mars 2025

Pièce 5 : Règlement

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



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE Ua1	13
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	14
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	15
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	18
CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE Ua2	21
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	22
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	23
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	27
CHAPITRE 4 : REGLEMENT DE LA ZONE Ua3	29
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	30
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	31
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	35
CHAPITRE 5 : REGLEMENT DE LA ZONE Ub1	37
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	38
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	39
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	44
CHAPITRE 6 : REGLEMENT DE LA ZONE Ub2	46
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	47
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	48
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	53
CHAPITRE 7 : REGLEMENT DE LA ZONE Uc	55
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	56
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	57
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	61
CHAPITRE 8 : REGLEMENT DE LA ZONE Ue	63
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	64
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	65
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	66
CHAPITRE 9 : REGLEMENT DE LA ZONE Uru.....	67
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	68
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	69
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	71
CHAPITRE 10 : REGLEMENT DE LA ZONE Ux	73
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	74
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	75
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	79
CHAPITRE 11 : REGLEMENT DE LA ZONE A	81

I.	USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	82
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	84
III.	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	88
CHAPITRE 12 : REGLEMENT DE LA ZONE N		90
I.	USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	92
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	95
III.	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	99
CHAPITRE 13 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AU		101
I.	USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	103
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	104
III.	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	109
CHAPITRE 14 : REGLEMENT DE LA ZONE 2AU		111
I.	USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	112
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	112
III.	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	113
CHAPITRE 15 : REGLEMENT DE LA ZONE 2AUx		114
I.	USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	115
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	116
III.	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	116
CHAPITRE 16 : LEXIQUE.....		117

CHAPITRE 1 : 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.
- **En application de l'article R.421-26 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir.**
- 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 sûreté 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^o 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^o 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 DU 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.

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
- **Les linéaires commerciaux à protéger du changement de destination, en application de l'article R.151-37 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- 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,*
- *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.*

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 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) A condition que l'emprise au sol n'excède pas 80 m².

En complément, sont également interdits :

~~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 m²,~~

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

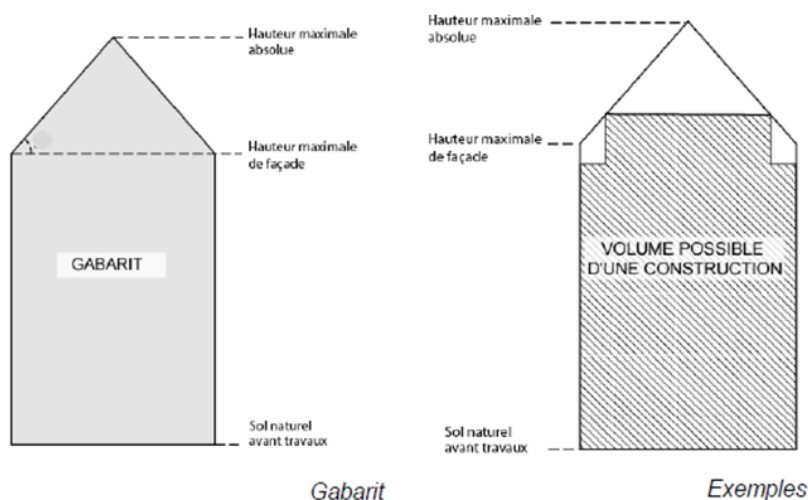
II.1.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

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.



II.1.2 Volumétrie

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

Les constructions avec une toiture terrasse ne doivent pas excéder 12 mètres à l'acrotère (hauteur maximale absolue).

Pour toute construction, en cas de démolition / reconstruction, la hauteur de la nouvelle construction devra être au maximum égale à la hauteur de l'ancienne construction. Il est possible de déroger à cette règle dans la limite de 0.5 mètre, sans pour autant créer de niveau supplémentaire.

II.1.3 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.

Les règles relatives à l'implantation par rapport à l'alignement et/ou aux limites séparatives s'apprécient en tout point de la construction.

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 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,
- Les balcons et les débords de faible emprise devront être implantés à au moins 2 mètres de la limite séparative.

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~~ de la façade existante.

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

Les annexes de moins de 20 m² 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.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

L'installation de containers sera permise uniquement s'ils font l'objet d'un habillage et d'une intégration optimale dans l'environnement.

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.

L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...).

La réfection partielle d'une clôture non conforme aux dispositions suivantes est possible en respectant les matériaux, coloris et motifs de la clôture déjà existante.

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 maçonné (brique, parpaing, pierre) et enduit sur les deux côtés.

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.

II.3 Traitement environnementale 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.

II.4.2 Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature du projet et de sa situation géographique, au regard des transports en commun et parcs publics de stationnement à proximité.

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 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

III.2.5 Télécommunications

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

III.2.6 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,*
- *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.*

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 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) A condition que l'emprise au sol n'excède pas 80 m².

En complément, sont également interdits :

~~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 m²,~~

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

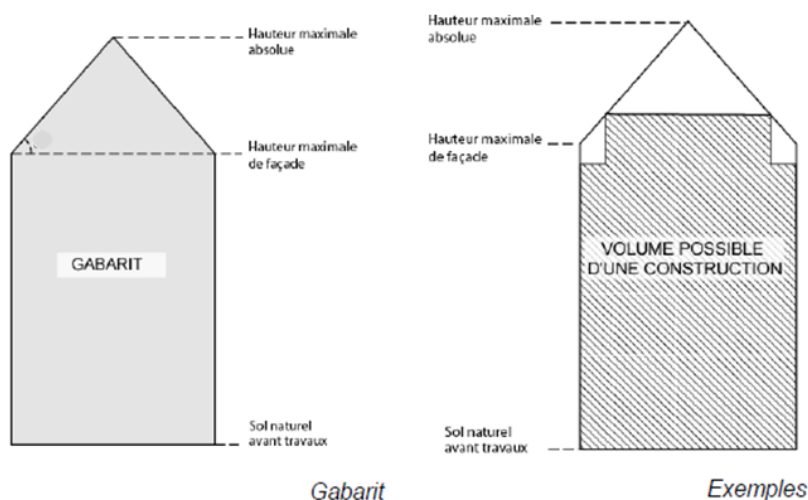
II.1.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

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.



II.1.2 Volumétrie

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

Les constructions avec une toiture terrasse ne doivent pas excéder 12 mètres à l'acrotère (hauteur maximale absolue).

Pour toute construction, en cas de démolition / reconstruction, la hauteur de la nouvelle construction devra être au maximum égale à la hauteur de l'ancienne construction. Il est possible de déroger à cette règle dans la limite de 0.5 mètre, sans pour autant créer de niveau supplémentaire.

II.1.3 Implantation

Dispositions générales :

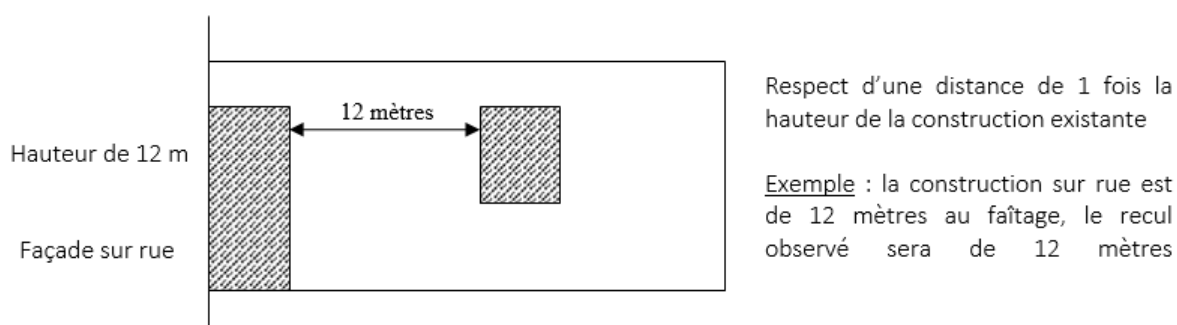
Le terme alignement désigne :

- 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.

Les règles relatives à l'implantation par rapport à l'alignement et/ou aux limites séparatives s'apprécient en tout ou partie de la construction.

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 mètres maximum pour les constructions principales.

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,
- Les balcons et les débords de faible emprise devront être implantés à au moins 2 mètres de la limite séparative.

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~~ de la façade existante.

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

Les annexes de moins de 20 m² 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.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

L'installation de containers sera permise uniquement s'ils font l'objet d'un habillage et d'une intégration optimale dans l'environnement.

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.

L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...).

La réfection partielle d'une clôture non conforme aux dispositions suivantes est possible en respectant les matériaux, coloris et motifs de la clôture déjà existante.

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 maçonné (brique, parpaing, pierre) et enduit sur les deux côtés.

La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 1.80 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 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 environnementale 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.

II.4.2 Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature du projet et de sa situation géographique, au regard des transports en commun et parcs publics de stationnement à proximité.

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 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

III.2.5 Télécommunications

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

III.2.6 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,*
- *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.*

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 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) A condition que l'emprise au sol n'excède pas 80 m².

En complément, sont également interdits :

~~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 m²,~~

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

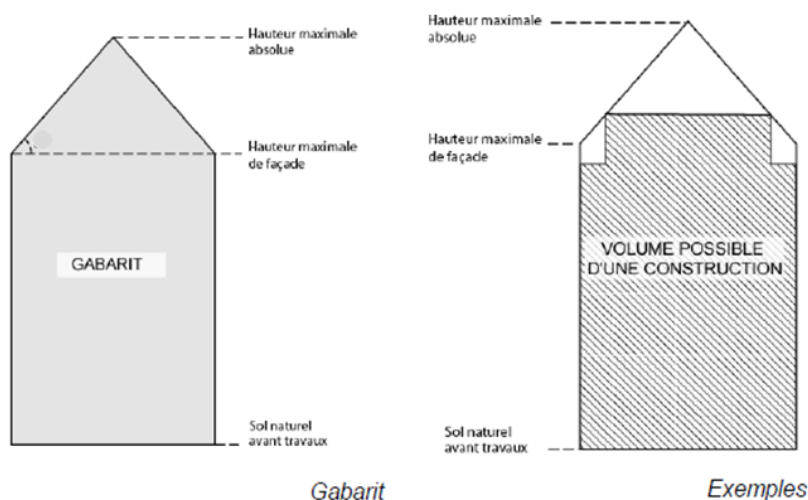
II.1.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

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.



II.1.2 Volumétrie

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

Les constructions avec une toiture terrasse ne doivent pas excéder 12 mètres à l'acrotère (hauteur maximale absolue).

Pour toute construction, en cas de démolition / reconstruction, la hauteur de la nouvelle construction devra être au maximum égale à la hauteur de l'ancienne construction. Il est possible de déroger à cette règle dans la limite de 0.5 mètre, sans pour autant créer de niveau supplémentaire.

II.1.3 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).

Les règles relatives à l'implantation par rapport à l'alignement et/ou aux limites séparatives s'apprécient en tout point de la construction.

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 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,
- Les balcons et les débords de faible emprise devront être implantés à au moins 2 mètres de la limite séparative.

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~~ de la façade existante.

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

Les annexes de moins de 20 m² 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.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

L'installation de containers sera permise uniquement s'ils font l'objet d'un habillage et d'une intégration optimale dans l'environnement.

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.

L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...).

La réfection partielle d'une clôture non conforme aux dispositions suivantes est possible en respectant les matériaux, coloris et motifs de la clôture déjà existante.

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 maçonné (brique, parpaing, pierre) et enduit sur les deux côtés.

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.

II.3 Traitement environnementale 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.

II.4.2 Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature du projet et de sa situation géographique, au regard des transports en commun et parcs publics de stationnement à proximité.

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 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

III.2.5 Télécommunications

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

III.2.6 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,*
- *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.*

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 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		(2)	
	Entrepôt		(2)	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) A condition que l'emprise au sol n'excède pas 80 m².

(2) A conditions :

- Qu'il s'agisse d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLUi
- Que l'extension de la construction soit limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante, sans excéder 80 m².

En complément, sont également interdits :

~~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

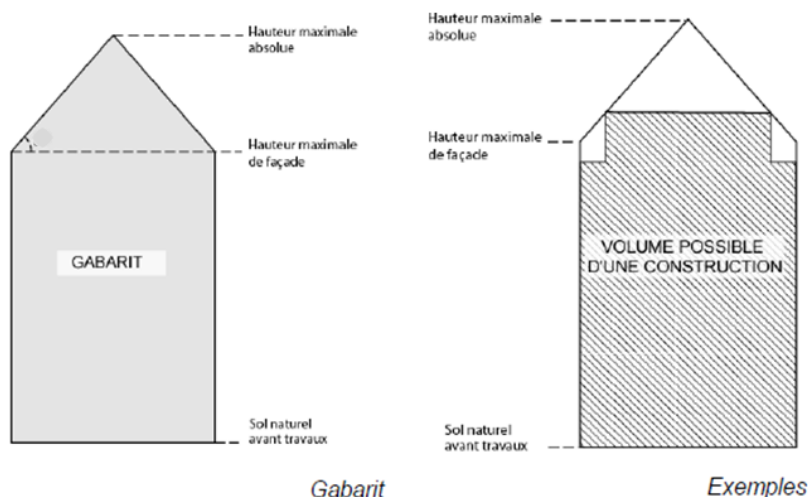
II.1.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

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.



II.1.2 Volumétrie

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

Les constructions avec une toiture terrasse ne doivent pas excéder 7 mètres à l'acrotère (hauteur maximale absolue).

Pour toute construction, en cas de démolition / reconstruction, la hauteur de la nouvelle construction devra être au maximum égale à la hauteur de l'ancienne construction. Il est possible de déroger à cette règle dans la limite de 0.5 mètre, sans pour autant créer de niveau supplémentaire.

II.1.3 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).

Les règles relatives à l'implantation par rapport à l'alignement et/ou aux limites séparatives s'apprécient en tout point de la construction.

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 séparatives,
- Soit ~~observer~~ en respectant 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.
- Les balcons et les débords de faible emprise devront être implantés à au moins 3 mètres de la limite séparative.

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~~ de la façade existante.

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

Les annexes de moins de 20 m² 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.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

L'installation de containers sera permise uniquement s'ils font l'objet d'un habillage et d'une intégration optimale dans l'environnement.

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.

L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...).

La réfection partielle d'une clôture non conforme aux dispositions suivantes est possible en respectant les matériaux, coloris et motifs de la clôture déjà existante.

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 **maçonné (brique, parpaing, pierre) et enduit sur les deux côtés.**

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 environnementale 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 m² 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 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² 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 m² 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.~~

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² 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 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² de surface de plancher est d'une.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 2.5 m x 5 m.

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 m² de surface de plancher.~~
- Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement, et deux places de stationnement pour chaque logement à partir de 80 m² 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 m² 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 m² de surface de plancher, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.~~
- Si la surface de plancher du logement vient à dépasser 80 m², le logement devra disposer de deux places de stationnement.

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 m² 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 m² de surface de plancher.

Dispositions applicables au stationnement des cycles, sauf pour les habitations :

- Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² 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 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

III.2.5 Télécommunications

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

III.2.6 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,*
- *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.*

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 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		(2)	
	Entrepôt		(2)	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) A condition que l'emprise au sol n'excède pas 80 m².

(2) A conditions :

- Qu'il s'agisse d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLUi
- Que l'extension de la construction soit limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante, sans excéder 80 m².

En complément, sont également interdits :

~~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 m² 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

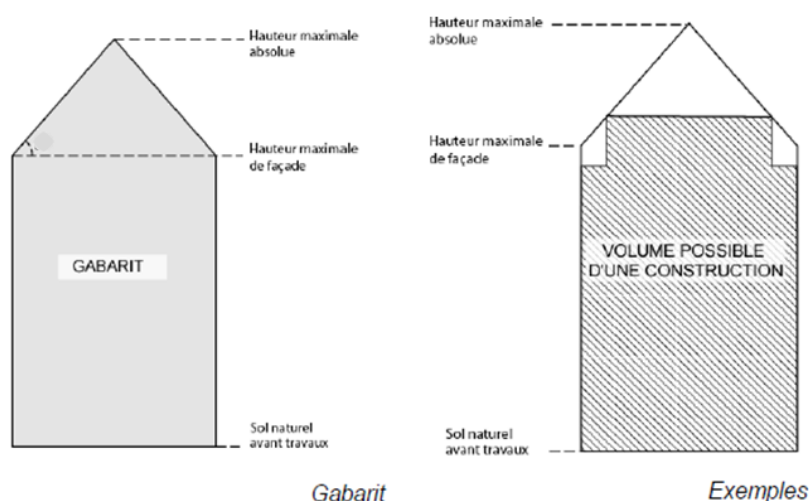
II.1.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

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.



II.1.2 Volumétrie

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

Les constructions avec une toiture terrasse ne doivent pas excéder 7 mètres à l'acrotère (hauteur maximale absolue).

~~Pour les opérations de logements collectifs~~ Pour toute construction, en cas de démolition / reconstruction, ~~la hauteur pourra être supérieure dans la limite maximum de l'existant~~ la hauteur de la nouvelle construction devra être au maximum égale à la hauteur de l'ancienne construction. Il est possible de déroger à cette règle dans la limite de 0.5 mètre, sans pour autant créer de niveau supplémentaire.

II.1.3 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).

Les règles relatives à l'implantation par rapport à l'alignement et/ou aux limites séparatives s'apprécient en tout point de la construction.

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 séparatives,
- Soit ~~observer~~ en respectant 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.
- Les balcons et les débords de faible emprise devront être implantés à au moins 3 mètres de la limite séparative.

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~~ de la façade existante.

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

Les annexes de moins de 20 m² 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.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

L'installation de containers sera permise uniquement s'ils font l'objet d'un habillage et d'une intégration optimale dans l'environnement.

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.

L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...).

La réfection partielle d'une clôture non conforme aux dispositions suivantes est possible en respectant les matériaux, coloris et motifs de la clôture déjà existante.

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 maçonné (brique, parpaing, pierre) et enduit sur les deux côtés.

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 environnementale 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 m² 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 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² 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 m² 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.~~

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² 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 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² de surface de plancher est d'une.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 2.5 m x 5 m.

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 m² de surface de plancher.~~
- Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement, et deux places de stationnement pour chaque logement à partir de 80 m² 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 m² 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 m² de surface de plancher, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.~~
- Si la surface de plancher du logement vient à dépasser 80 m², le logement devra disposer de deux places de stationnement.

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 m² 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 m² de surface de plancher.
- Hormis pour les habitations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature du projet et de sa situation géographique, au regard des transports en commun en parcs publics de stationnement à proximité.

Dispositions applicables au stationnement des cycles, sauf pour les habitations :

- Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² 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 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

III.2.5 Télécommunications

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

III.2.6 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,*
- *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.*

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 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) A condition que l'emprise au sol n'excède pas 80 m².

En complément, sont également interdits :

~~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 m²,~~

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

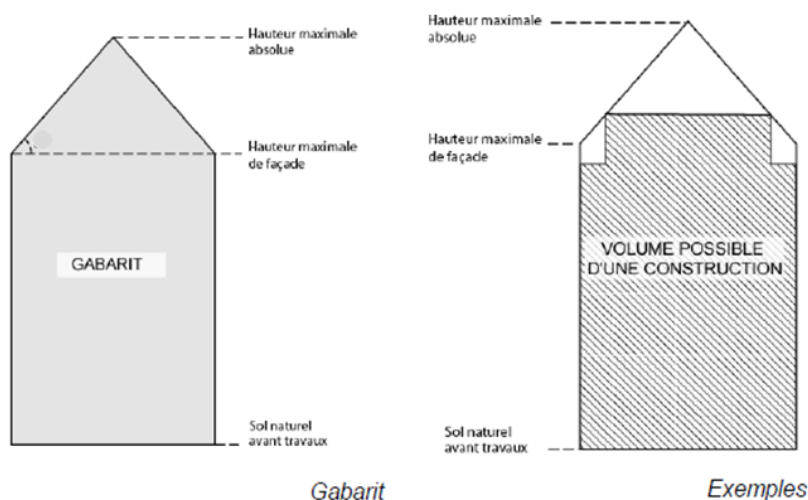
II.1.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

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.



II.1.2 Volumétrie

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

Les constructions avec une toiture terrasse ne doivent pas excéder 7 mètres à l'acrotère (hauteur maximale absolue).

Pour toute construction, en cas de démolition / reconstruction, la hauteur de la nouvelle construction devra être au maximum égale à la hauteur de l'ancienne construction. Il est possible de déroger à cette règle dans la limite de 0.5 mètre, sans pour autant créer de niveau supplémentaire.

II.1.3 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).

Les règles relatives à l'implantation par rapport à l'alignement et/ou aux limites séparatives s'apprécient en tout point de la construction.

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~~ en respectant 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~~ 3 mètres.
- Les balcons et les débords de faible emprise devront être implantés à au moins 3 mètres de la limite séparative.

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~~ de la façade existante.

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

Les annexes de moins de 20 m² 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.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

L'installation de containers sera permise uniquement s'ils font l'objet d'un habillage et d'une intégration optimale dans l'environnement.

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.

L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...).

La réfection partielle d'une clôture non conforme aux dispositions suivantes est possible en respectant les matériaux, coloris et motifs de la clôture déjà existante.

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 maçonné (brique, parpaing, pierre) et enduit sur les deux côtés.

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 environnementale 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 m² de surface de plancher.~~

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.

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² 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 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² de surface de plancher est d'une.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 2.5 m x 5 m.

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 une place de stationnement par logement, et deux places de stationnement pour chaque logement à partir de 80 m² de surface de plancher.

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

- Si la surface de plancher du logement vient à dépasser 80 m², le logement devra disposer de deux places de stationnement.

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 m² 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 m² de surface de plancher.

Dispositions applicables au stationnement des cycles, sauf pour les habitations :

- Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² 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 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

III.2.5 Télécommunications

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

III.2.6 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,*
- *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.*

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		(1)	
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) A condition qu'il s'agisse d'une activité déjà présente dans la zone. Les nouvelles activités industrielles sont quant à elles interdites.

En complément, sont également interdits :

~~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-réglémenté.~~

II.1.1 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.

II.1.2 Volumétrie

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures 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 des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

La hauteur des installations d'éclairage, de transport et de production d'énergie, de stockage et de distribution d'eau n'est pas règlementée.

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.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

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

Non réglementé.

II.4 Stationnement

~~Non réglementé.~~

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

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,*
- *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.*

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 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		(1)	
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) A condition que l'emprise au sol n'excède pas 80 m².

En complément, sont également interdits :

~~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,

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.

Pour toute construction, en cas de démolition / reconstruction, la hauteur de la nouvelle construction devra être au maximum égale à la hauteur de l'ancienne construction. Il est possible de déroger à cette règle dans la limite de 0.5 mètre, sans pour autant créer de niveau supplémentaire.

Les règles relatives à l'implantation par rapport à l'alignement et/ou aux limites séparatives s'apprécient en tout point de la construction.

Les constructions pourront être implantées 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 :
 - dans la zone URu1, les constructions seront implantées en recul de 1m minimum des limites séparatives,
 - 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 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.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

L'installation de containers sera permise uniquement s'ils font l'objet d'un habillage et d'une intégration optimale dans l'environnement.

II.2.2 Pour les constructions principales

II.2.2.1 Façades et matériaux

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

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 choix des matériaux dans leur teinte et dans leur aspect doit permettre aux constructions de s'insérer dans leur environnement.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisés 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 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.

L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...).

La réfection partielle d'une clôture non conforme aux dispositions précédentes est possible en respectant les matériaux, coloris et motifs de la clôture déjà existante.

II.2.3 Pour extensions et les constructions les 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 environnementale 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 l'avoie publique.

II.4 Stationnement

II.4.1 En zone URu1 la création de nouvelles places de stationnement devra être strictement limitée aux besoins des constructions.

II.4.2 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, 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.

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 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

III.2.5 Télécommunications

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

III.2.6 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,*
- *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.*

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.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement		(1)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) A condition que ces habitations soient liées et nécessaires aux usages de la zone.

(2) A condition que la surface de plancher de ces commerces soit supérieure à 300 m² dans les zones d'activités économiques suivantes :

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

En complément, sont également interdits :

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 m² 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.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 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).

Les règles relatives à l'implantation par rapport à l'alignement et/ou aux limites séparatives s'apprécient en tout point de la construction.

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 portée à 3 mètres pour les constructions à destination de commerce.
- 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.1.2 Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur se mesure :

- A 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 la zone, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur absolue (au faîtage 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.

Pour toute construction, en cas de démolition / reconstruction, la hauteur de la nouvelle construction devra être au maximum égale à la hauteur de l'ancienne construction. Il est possible de déroger à cette règle dans la limite de 0.5 mètre, sans pour autant créer de niveau supplémentaire.

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.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

L'installation de containers sera permise uniquement s'ils font l'objet d'un habillage et d'une intégration optimale dans l'environnement.

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 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.

L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...).

La réfection partielle d'une clôture non conforme aux dispositions précédentes est possible en respectant les matériaux, coloris et motifs de la clôture déjà existante.

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 environnementale 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

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² 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 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² de surface de planche est d'une.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 2.5 m x 5 m.

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 m² de surface de plancher.~~
- Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement, et deux places de stationnement pour chaque logement à partir de 80 m² 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 m² 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 m² de surface de plancher, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.~~
- Si la surface de plancher du logement vient à dépasser 80 m², le logement devra disposer de deux places de stationnement.

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 m² 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 m² 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, sauf pour les habitations :

- Pour les constructions ou extension de moins de 1 000 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² dédié au stationnement des cycles pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions ou extension de 1 000 m² ou plus, il est exigé au minimum (la règle la plus favorable s'applique) :
 - Soit 1 m² dédié au stationnement des cycles pour 100 m² de surface de plancher ;
 - Soit 1 m² 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 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

III.2.5 Télécommunications

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

III.2.6 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,*
- *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.bd cavite.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 parcsactuels),
- 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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement		(1)	
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		(2)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(2)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		(2)	
	Salles d'art et de spectacles		(2)	
	Equipements sportifs		(2)	
	Autres équipements recevant du public		(2)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) A condition que ces habitations soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou qu'elles soient existantes à la date d'approbation du PLUi-HD, ou qu'elles respectent les conditions fixées à l'article I.2.

(2) A condition que ces constructions et installations ne soient 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.

En complément, sont également interdits :

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.1.3 – Toute construction et installation est interdite dans la zone d'inconstructibilité prévue à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dérogations autorisées par l'article L.111-7 du même Code.

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 ou** 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, ainsi que les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, peuvent faire l'objet :

- D'une extension mesurée par bâtiment, 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 (hors piscines) ne devront pas dépasser la surface de 40 m², emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi,
- De la construction d'annexes et de piscines dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal,
- Les piscines auront une emprise au sol maximale de 75 m².

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 faîtage.

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

II.1.3 Pour toute construction, en cas de démolition / reconstruction, la hauteur de la nouvelle construction devra être au maximum égale à la hauteur de l'ancienne construction. Il est possible de déroger à cette règle dans la limite de 0.5 mètre, sans pour autant créer de niveau supplémentaire.

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 m² 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 m² 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.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

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.

L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...).

La réfection partielle d'une clôture non conforme aux dispositions suivantes est possible en respectant les matériaux, coloris et motifs de la clôture déjà existante.

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

- Soit de lisses ou de grillages sur poteaux,
- Soit de murs pleins maçonnés (brique, parpaing, pierre) et enduits sur les deux côtés, 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 bâtis 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 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

III.2.5 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,*
- *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.*

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 NI** correspondant aux équipements et constructions à vocation touristique ou de loisirs,
- **Un secteur Nc** spécifique aux carrières.

La zone N comprend également des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) définis au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, dont le règlement spécifique est établi au sein de la pièce n°5.5 du PLUi-HD « Liste des STECAL ».

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		(1)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(1)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		(1)	
	Salles d'art et de spectacles		(1)	
	Equipements sportifs		(1)	
	Autres équipements recevant du public		(1)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) A condition que ces constructions et installations ne soient 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.

En complément, sont également interdits :

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.1.3 – Toute construction et installation est interdite dans la zone d'inconstructibilité prévue à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dérogations autorisées par l'article L.111-7 du même Code.

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, ainsi que les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, peuvent faire l'objet :

- D'une extension mesurée par bâtiment, de 30% maximum de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi,

- Demande la construction d'annexes **et de piscines** 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 (**hors piscines**) ne devront pas dépasser la surface de 40 m² d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi,
- Les piscines auront une emprise au sol maximale de 75 m².

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 m² d'emprise au sol,
- **Les piscines, à condition de respecter une emprise au sol maximale de 75 m².**
- 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 m² 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 faîtage. Des dépassements sont autorisés pour des éléments techniques.

II.1.2 Dans les secteurs, la hauteur des constructions est fixée, au faîtage, 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 :

Hauteur :

- 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.
- Pour toute construction, en cas de démolition / reconstruction, la hauteur de la nouvelle construction devra être au maximum égale à la hauteur de l'ancienne construction. Il est possible de déroger à cette règle dans la limite de 0.5 mètre, sans pour autant créer de niveau supplémentaire.

Implantation :

- Les constructions principales seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Les extensions des constructions, d'une emprise au sol maximum de 25 m², pourront déroger à cette règle, à condition que les façades de la construction à édifier soient

réalisées dans le prolongement latéral et vertical de la construction existante, afin d'assurer la cohérence architecturale du bâti.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

II.2.1 Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

II.2.1.1 Dans la zone N et les secteurs de zone :

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.

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.

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.

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. Toutefois, sont autorisés les abris de jardins en bardage tôle de moins de 10 m² de surface de plancher.~~

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.

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.

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

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.

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

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.

II.2.1.2 Dans la zone N et les secteurs Np, Nl et Nc :

Sauf en cas de réfection d'un mur existant, les clôtures seront constituées de lisses ou de grillages sur poteaux sans muret bas.

II.2.1.3 Dans le secteur Nv :

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.

Les clôtures seront constituées de lisses ou de grillages sur poteaux sans muret bas ni longrine.

II.2.1.4 Dans le secteur « Np » :

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.

II.2.1.5 Pour les habitations existantes visées à l'article I.2.4 :

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.

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.

L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...).

La réfection partielle d'une clôture non conforme aux dispositions suivantes est possible en respectant les matériaux, coloris et motifs de la clôture déjà existante.

~~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.~~

Sauf en cas de réfection d'un mur existant ou dérogation prévue par la loi, les clôtures :

- Seront constituées de lisses ou de grillages sur poteaux, sans muret bas.
- Ne devront pas excéder 1.20 mètres maximum, en conservant un espace ajouré de 0.30 mètre au-dessus du sol.

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 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.

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 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 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

III.2.5 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,*
- 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.bd cavite.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 d'ensemble
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 Commodité	Aménagement au fur et à mesure
VILLEMANDEUR	OAP La Grimbonnerie	Aménagement d'ensemble
	OAP La Comté	Aménagement d'ensemble

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

En complément, sont également interdits :

~~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

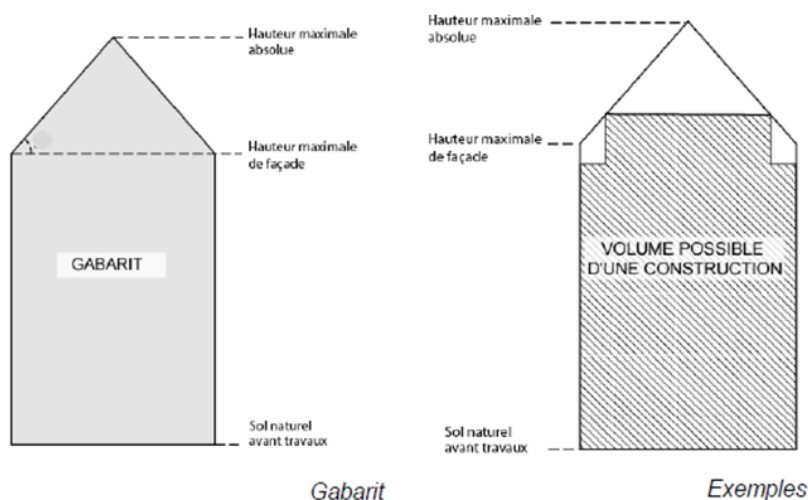
II.1.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

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.



II.1.2 Volumétrie

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

II.1.3 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).

Les règles relatives à l'implantation par rapport à l'alignement et/ou aux limites séparatives s'apprécient en tout point de la construction.

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 séparatives,
- Soit ~~observer~~ en respectant 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.
- Les balcons et les débords de faible emprise devront être implantés à au moins 3 mètres de la limite séparative.

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~~ de la façade existante.

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 m² 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.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

L'installation de containers sera permise uniquement s'ils font l'objet d'un habillage et d'une intégration optimale dans l'environnement.

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 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.

L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...).

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 **maçonné (brique, parpaing, pierre) et enduit sur les deux côtés.**

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, maçonné 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 environnementale 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 m² 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 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² 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 m² 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.~~

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² 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 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² de surface de plancher est d'une.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 2.5 m x 5 m.

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 m² de surface de plancher.~~
- Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement, et deux places de stationnement pour chaque logement à partir de 80 m² 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 m² 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 m² de surface de plancher, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.~~
- Si la surface de plancher du logement vient à dépasser 80 m², le logement devra disposer de deux places de stationnement.

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 m² de surface de vente.

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, sauf pour les habitations :

- Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² 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 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

III.2.5 Télécommunications

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

III.2.6 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,*
- *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.*

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 DESTINATION 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.2.3 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 environnementale et paysager des espaces non bâtis 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,*
- *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.*

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 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) A condition d'être lié et nécessaire à un usage autorisé dans la zone (ex : logement de gardiennage).

En complément, sont également interdits :

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 bâtis 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 environnementale et paysager des espaces non bâtis 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 16 : LEXIQUE

I. LES TERMES CLES DE L'URBANISME

Pour les termes suivis d'un astérisque (*), la définition est issue du Lexique national de l'urbanisme.

Accès

L'accès est la partie de la limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

L'acrotère est une saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Affouillement (ou déblais)

L'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

Alignement

L'alignement correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et la ou les voies et emprises publiques ou privées carrossables.

Aménagement léger

Les aménagements légers sont ceux nécessaires à la mise en valeur et à l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles tels que : les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil (bancs, table en bois...) ou à l'information du public, la réalisation de parcours santé, les passerelles de faible dimension permettant le franchissement (cours d'eau, mares...), les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires (type toilettes sèches)... Lorsque la réalisation ne dénature pas le caractère du site, les aires de stationnement indispensables à la prévention de la dégradation des espaces (occupation non organisée qui détériore la qualité d'un site) sont autorisées uniquement s'il s'agit de pallier à une occupation récurrente de l'espace, et si les aménagements sont perméables : ni cimentés, ni bitumés.

Annexe*

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.

Antenne-relais

Correspond à une installation qui permet d'émettre, de recevoir et de transporter des ondes.

Attique

L'attique est un étage supérieur d'un édifice construit en retrait. Il peut s'agir du ou des deux derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas, au sens du présent règlement, un élément de façade. Les saillies traditionnelles et éléments architecturaux ne font pas partis de l'attique.

Bâtiment*

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.

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.

Construction existante*

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction légère

Une construction légère est une construction ne disposant pas de fondations, d'une emprise au sol inférieure à cinq mètres carrés et d'une hauteur inférieure à trois mètres. Ex : cabanon de jardin, local technique, etc.

Construction principale

Construction assurant la fonction principale sur un terrain ou dans un ensemble de constructions implanté sur un même terrain. La construction principale se distingue de l'annexe.

Egout du toit

L'égout du toit est la limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

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.

Espace de pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Sont considérés comme espace de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, etc.). Les aires de stationnement et leurs accès ne sont pas comptés comme de la pleine terre, à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation (un revêtement de type evergreen est considéré comme artificialisé).

Espace libre

Les espaces libres correspondent aux surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Ne sont pas compris dans les espaces libres : les accès, les surfaces de stationnement et les terrasses conçus avec des matériaux imperméables.

Exhaussement (ou remblais)

L'exhaussement est une opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface.

Extension*

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.

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.

Gabarit*

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

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.

Installation

Une installation est un ouvrage en sous-sol ou en surface comportant ou non des fondations et ne générant pas un espace utilisable par l'Homme.

Limites séparatives*

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 qui joignent l'alignement de la voie et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire*

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Matériaux précaires

Les matériaux précaires concernent tout élément sans durabilité dans le temps et qui, de par sa fragilité, n'a pas vocation à être pérenne (bâche, claustra bois, paille, tôle, ...).

- Sans durabilité dans le temps : ils ne sont pas conçus pour résister ou perdurer dans le temps
- Fragilité : leur nature les rend vulnérables et facilement susceptibles d'être endommagés
- Non pérenne : ils n'ont pas vocation à être permanents ou utilisés de manière durable.

Ouvrage technique

Un ouvrage technique est un élément technique nécessaire au fonctionnement d'un bâtiment (souche de cheminée, gaine de ventilation, sortie d'escalier, machinerie d'ascenseur, etc.).

Superstructure

Partie d'une construction située au-dessus du sol ou au-dessus d'un certain niveau.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Terrain

Le terrain (ou unité foncière) est un ensemble de parcelles contiguës, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, non séparé par une voie.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement depuis 2 années avant la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Unité foncière

Cf. « terrain ».

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.

II. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

D'après l'arrêt du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Destination principale	Sous-destination	Définition au titre de l'arrêt du 10 novembre 2016
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » (maisons individuelles, immeubles collectifs, ...).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques

		mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

	Centre de congrès et exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
--	---------------------------------	---

Département du Loiret

Pièce
2.3

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
Adaptations règlementaires

**Orientations d'Aménagement et
de Programmation**
(pièce n°3)

Date | Mars 2025

Pièce 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Sommaire

SOMMAIRE	2
1.1 PREAMBULE : PORTEE DES OAP- PLUIHD	3
1.2 AMILLY – OAP RUE DU CARRE	7
1.3 AMILLY – OAP COULEUVREUX.....	8
1.4 AMILLY – OAP SAINT-FIRMIN DES VIGNES	10
1.5 CEPOY – OAP RUE DE LA BREGAUDIERE.....	13
1.6 CEPOY – OAP RUE DES ALOUETTES	15
1.7 CHALETTE-SUR-LOING – PANNES – OAP LA RONCE	17
1.8 CHALETTE-SUR-LOING – OAP LANCY	20
1.9 CHALETTE-SUR-LOING – OAP LE BOURG	22
1.10 PANNES – OAP BOURBON NORD	25
1.11 CORQUILLEROY – OAP LES PLESSIS	27
1.12 SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD – OAP BOURG-CIMETIERE	29
1.13 SOLTERRE – OAP LA COMMODITE	31
1.14 VILLEMANDEUR – OAP LA COMTEE	33
1.15 VILLEMANDEUR – OAP LA GRIMBONNERIE	36

1.1 Préambule : Portée des OAP- PLUiHD

a) Définition et portée des OAP

L'article L. 152-1 entré en vigueur le 1er janvier 2016 prévoit que : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Parties du dispositif règlementaire, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet de l'Agglomération Montargoise.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » et qu'elles peuvent :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de l'agglomération ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
- Comporter un échéancier prévisionnel, à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. ».

Par ailleurs, les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement qui peuvent être inscrits dans les OAP concernent les espaces privés comme les espaces publics. À cet égard « même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, la collectivité peut définir les principes d'aménagement à réaliser lorsqu'elle l'estime nécessaire pour donner plus de cohérence à l'échelle d'un bourg ou d'une agglomération » et que « la possibilité d'orienter sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier est d'un grand intérêt ». Elle constitue notamment un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier mais qui souhaitent néanmoins une forte cohérence des opérations sur leur territoire.

b) Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles ont pour point commun d'être instituées sur des quartiers ou des secteurs dont elles définissent les conditions d'aménagement. Elles se rattachent donc globalement à l'objet d'aménagement mentionné à l'article L. 151-6, même si elles peuvent également comporter des orientations portant sur l'habitat, les transports et les déplacements ; ce qui est d'ailleurs souvent le cas dans la mesure où ces OAP traduisent une approche globale, transversale des problématiques liées à l'aménagement d'une partie du territoire.

Elles trouvent leur source dans le 4° de l'article L. 151-7 aux termes duquel les OAP peuvent notamment « porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager », l'article R. 151-6 précisant que le périmètre des quartiers ou des secteurs concernés doit être délimité dans les documents graphiques du PLU.

Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

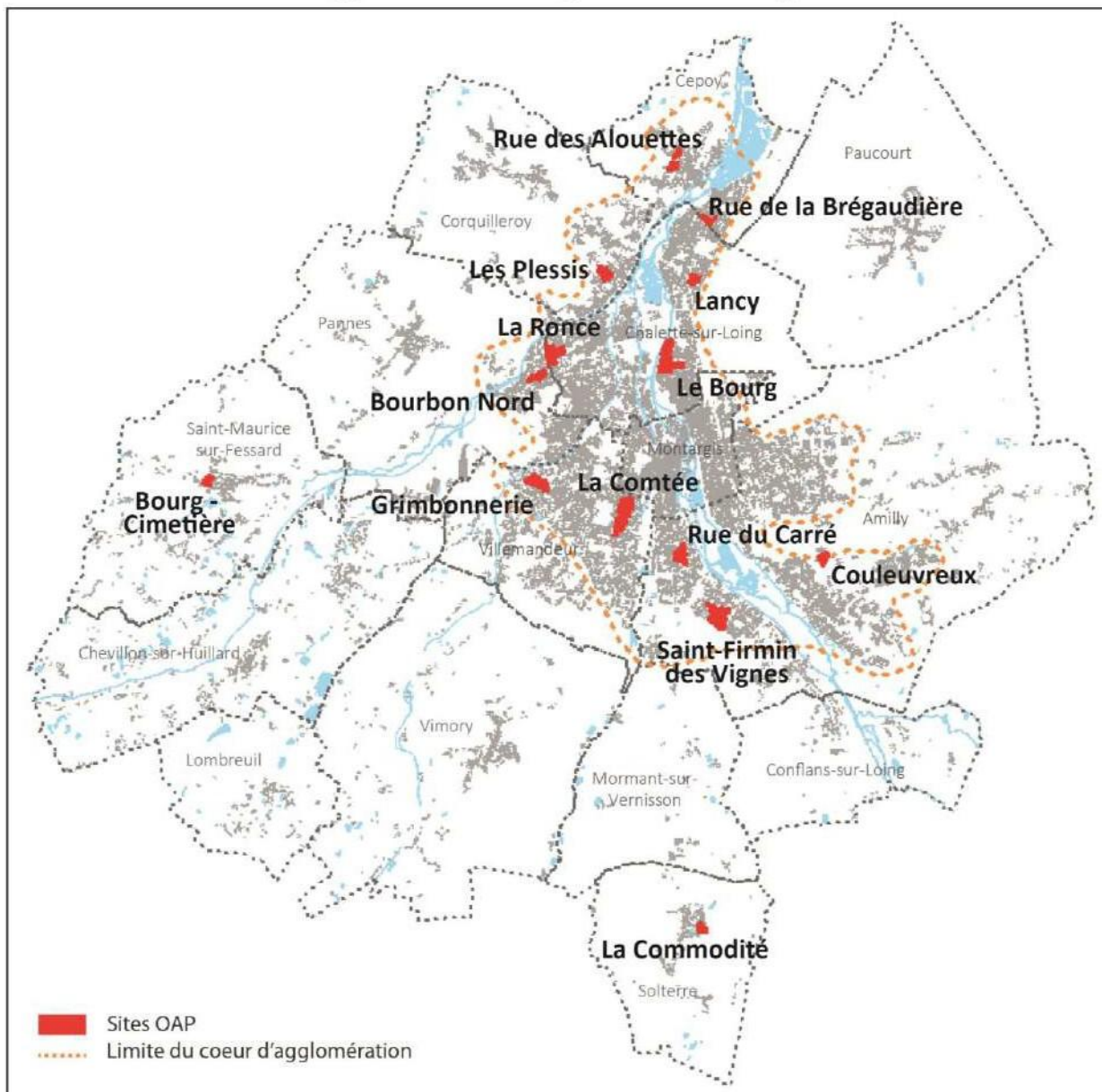
L'article R.151-6 du code de l'urbanisme ajoute que les OAP sectorielles doivent poursuivre des objectifs d'insertion architecturale, urbaine et paysagère par rapport à l'urbanisation existante dans la continuité de laquelle s'inscrit le secteur en question : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

c) Les sites retenus

Les sites OAP du PLUiHD de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing



Le PADD met en avant la volonté de répondre aux besoins de développement de la commune et de structurer les extensions urbaines du cœur d'agglomération.

L'orientation d'aménagement et de programmation, comme cité en préambule, est l'un des outils de maîtrise du développement sur le plan qualitatif.

Le choix a été fait de définir des orientations d'aménagement et de programmation sur les 14 secteurs jugés les plus stratégiques et/ou importants en fonction de leur position par rapport au cœur d'agglomération, aux centres-bourgs et aux bourgs du territoire.

Ont été retenus sur l'ensemble de l'agglomération :

- Un secteur à la frontière de deux communes, qui nécessite une réflexion globale. C'est le cas de la Ronce à vocation d'habitat à la limite entre Chalette-sur-Loing et Pannes ;
- Le site de Bourbon Nord sur la commune de Pannes ;
- Les sites d'OAP de clos « Lancy », du Cœur de Bourg, friches industrielles et grand territoire entre Loing et Canal sur la commune de Chalette-sur-Loing ;
- Les sites d'OAP de clos et d'extension : Grimbonnerie, et La Comtée sur la commune de Villemandeur ;
- Les sites d'OAP de clos et d'extension au cœur d'importants coups-partis : Rue du Carré, Coulevreux, Saint Firmin des Vignes sur la commune d'Amilly
- Le site « bourg cimetière » sur la commune de Saint-Maurice-sur-Fessard ;
- Le site des Plessis sur la commune de Corquilleroy ;
- Les sites de la Brégaudière, et de la Rue des Alouettes sur la commune de Cepoy.

d) Des objectifs compatibles avec le volet habitat et déplacement du PLUi pour l'ensemble des secteurs OAP de l'agglomération

- Une programmation compatible avec les orientations d'actions d'habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur ;
- Une programmation compatible avec les orientations d'actions de mobilité et en cohérence avec le contexte local du secteur.

1.2 Amilly – OAP Rue du Carré

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



- Une emprise en clos, relativement bien placée en limite Sud de Montargis, peu éloignée du collège, d'une zone d'activité et de la zone commerciale d'Amilly Ouest ;
- La rue du Carré suit le « dos » du coteau, en dévers vers le faubourg et la vallée du Loing. ;
- Les terrains sont issus d'anciennes parcelles de vigne, aujourd'hui fauchées et partiellement enfrichées sur ses lisières. Le sol est infiltrant (sous-sol calcaire) ;
- La « rue du Carré » se présente comme un large chemin très emprunté par les habitants des alentours pour la promenade, profitant des ambiances plus intimes des fourrés ;
- La vallée du Loing n'est pas perceptible depuis ce chemin. En revanche vers l'Ouest l'horizon boisé est bien visible au-dessus des bâtiments d'activité existants ;
- Ce clos subit une forte pression de divisions parcellaires pour de l'habitat en lot libre ;
- Les accès possibles au secteur sont à l'Ouest par l'avenue d'Antibes, au Sud par la rue Briselance et au Nord par la rue du Carré.

L'objectif est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat.

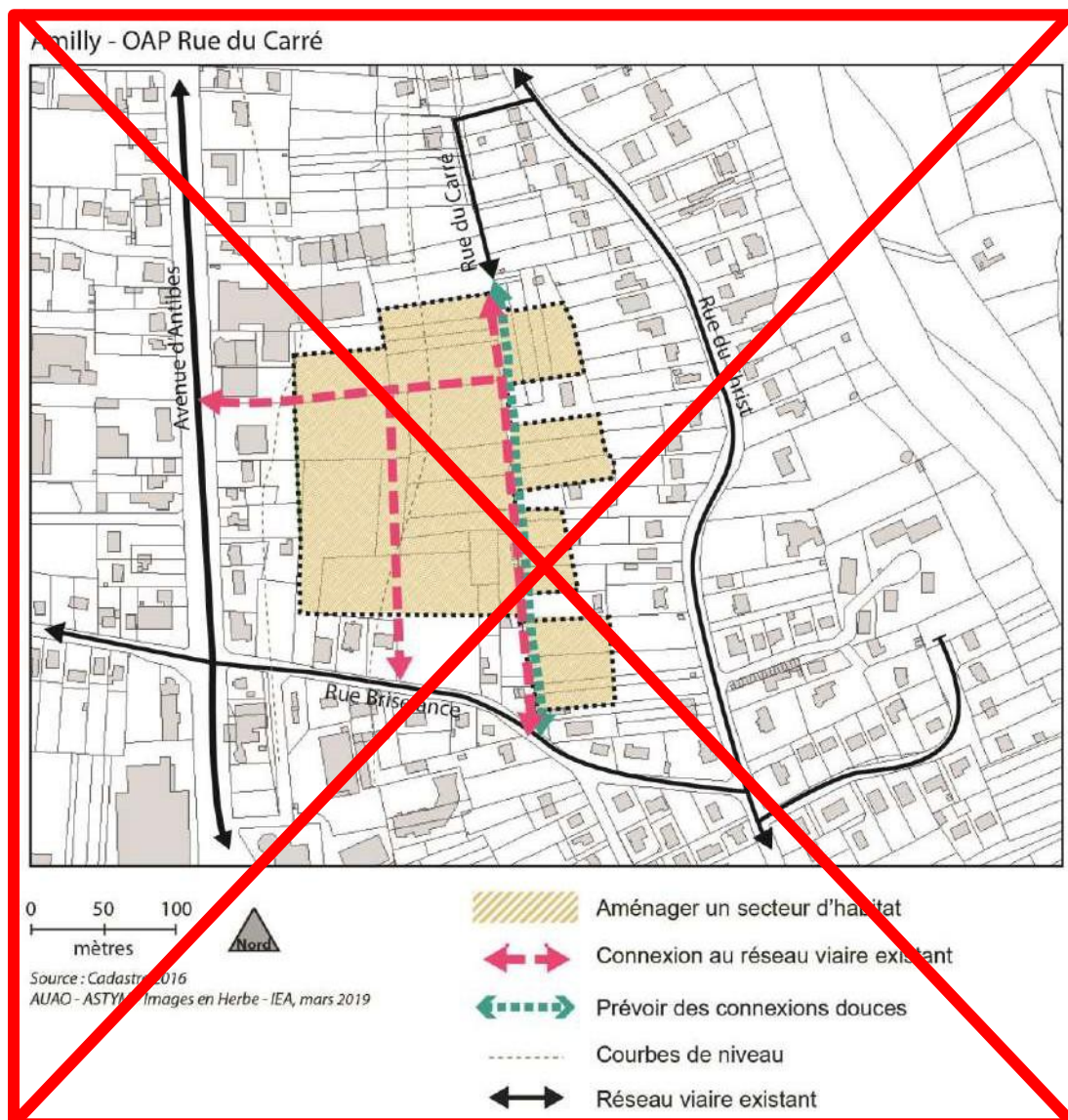
Zone du règlement concernée :

1AU

En vert : ajout

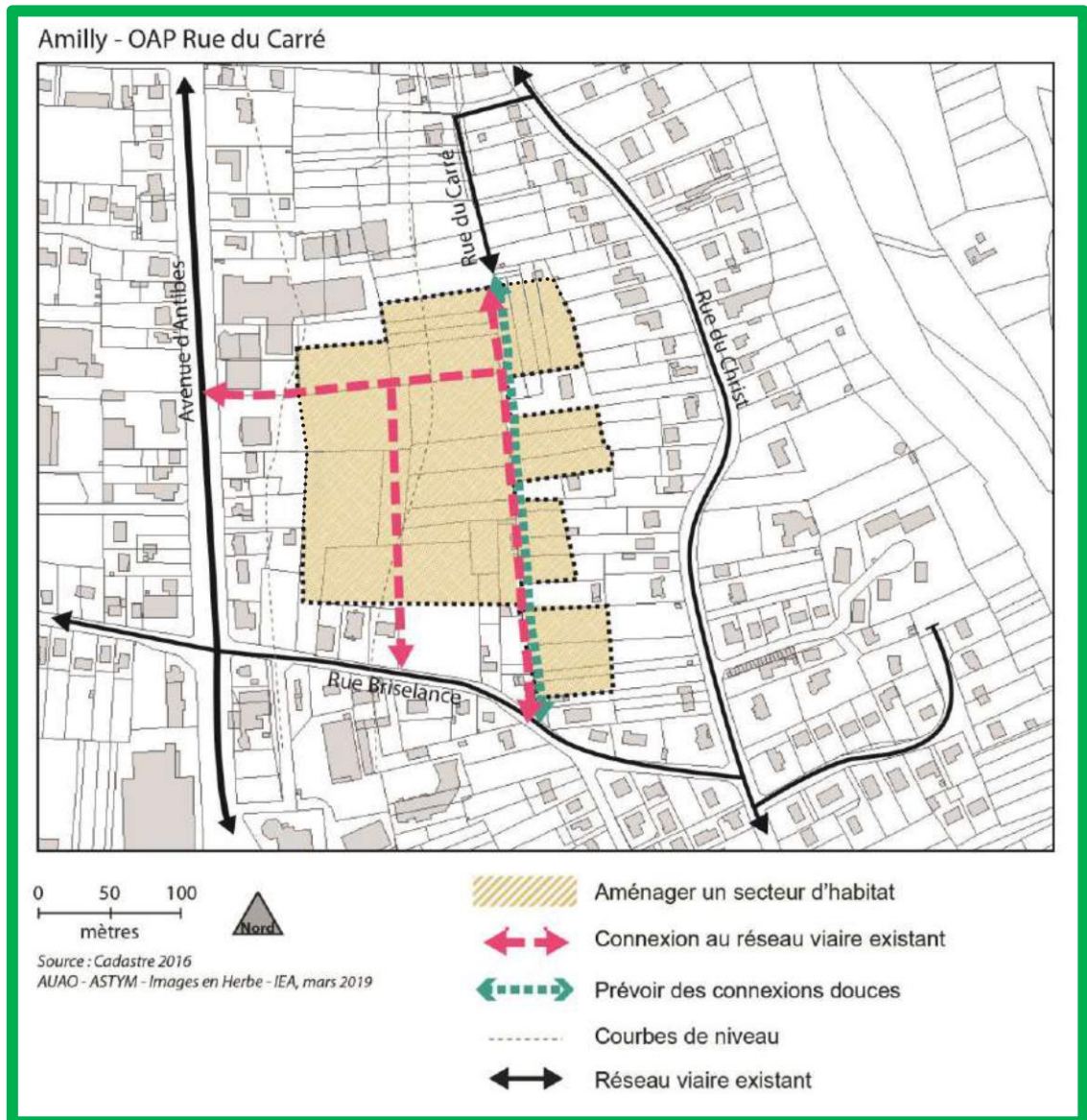
En rouge barré : suppression

Les principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



En vert : ajout

En rouge barré : suppression

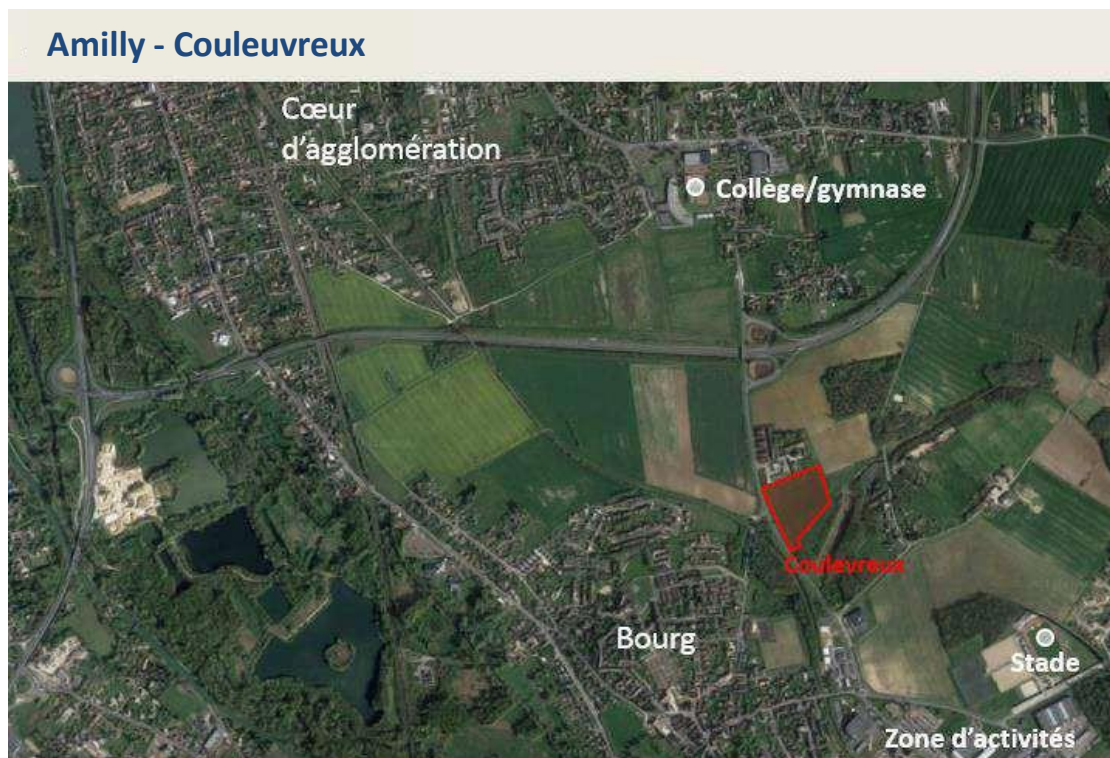


Une zone à vocation habitat à réaliser sous forme d'opération d'ensemble
Environ 4,5 hectares à urbaniser
Une mixité en offre de logements individuels et collectifs
Environ 80 logements nouveaux

- ⇒ Une desserte Nord-Sud respectant la structuration historique de l'ilot par la rue du Carré ;
- ⇒ Une desserte Ouest vers l'avenue d'Antibes pour plus de perméabilité des ilots ;
- ⇒ Coté Est, une organisation en lots individuels avec fond de parcelle en espace ouvert ;
- ⇒ Une densité plus forte côté Ouest, avec des typologies d'habitat diversifiées (collectif, intermédiaire, individuel groupé, lot libre) ;
- ⇒ Une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, avec infiltration dans les parcelles et vers les interfaces végétales par le moyen de noues ;
- ⇒ À l'extrémité Sud-Ouest, une desserte complémentaire se raccordant sur la rue Briselance.

1.3 Amilly – OAP Coulevreux

Etat initial du site (extrait du Diagnostic) :



- Un projet de lotissement à proximité d'un plateau cultivé bordant un vallon encaissé, et d'une opération d'habitat adjacente. L'accès au secteur se fera à partir de la rue de Coulevreux, grâce à l'aménagement d'un carrefour sécurisé ;
- Des connexions douces et viaires possibles au Nord pour relier l'opération au quartier et aux cheminements et voies cyclables existantes le long de la rue de Coulevreux.

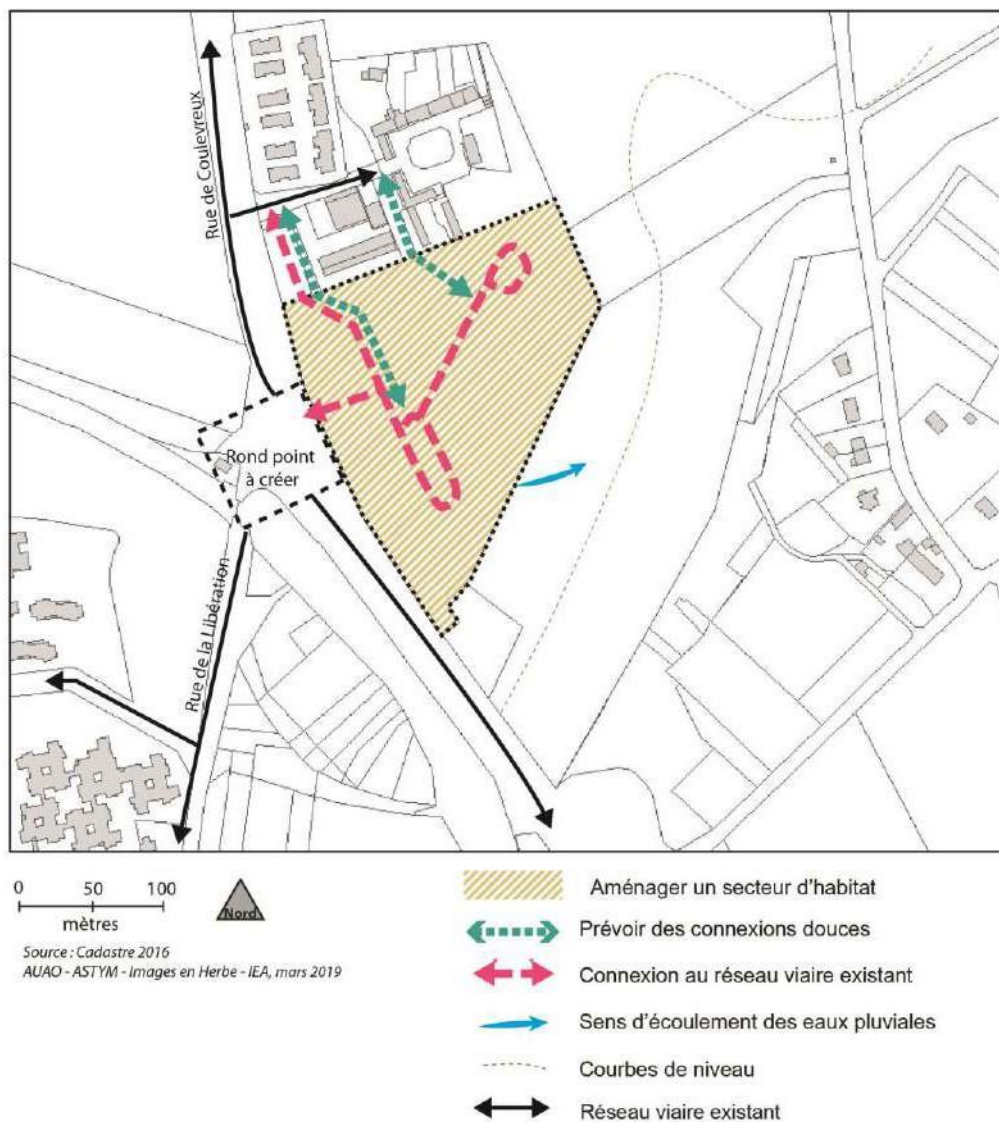
L'objectif est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat.

Zone du règlement concernée :

Ub2

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation

Amilly – OAP Coulevreux



Une zone à vocation habitat à réaliser sous forme d'opération d'ensemble

Environ 2,5 ha à urbaniser

Une opération de logements en lot libre

Environ 29 logements

- ⇒ Au sein de ce secteur est prévu un lotissement connecté à l'existant par des liaisons douces et une voirie secondaire ;
- ⇒ Pour sécuriser la sortie du lotissement un rond-point est à créer au croisement entre les rues de Coulevreux et Libération.

1.4 Amilly – OAP Saint-Firmin des Vignes

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



- Le secteur est situé au cœur du quartier de Saint Firmin constitué d'un mélange entre habitat traditionnel, lotissements plus ou moins importants et habitations récentes. Il se trouve à proximité immédiate du petit bourg de Saint Firmin au Nord-Est qui compte quelques commerces de proximité et une école. Au Sud-Ouest, il se trouve en limite de la plaine agricole, dans la continuité du front urbain depuis la RD2007. Le secteur offre une opportunité de liaison intéressante avec la vallée du Loing située de l'autre côté ;
- Le relief est assez marqué : le centre de la zone est situé sur un point haut avec un petit plateau (122m.) bien identifié, la pente est descendante Nord-Est-Sud-Ouest en direction de la plaine agricole et Sud-Ouest-Nord-Est en direction du Loing ;
- Le site dispose de sorties sur les quatre côtés mais il s'agit le plus souvent de voies de faible gabarit non adaptées à recevoir un trafic important, la seule exception concerne le lotissement des Hautes Feuilles où les voies présentent une emprise de 10m. ;
- Les terrains sont actuellement cultivés côté plaine agricole où quelques grands fruitiers subsistent. On note la présence de deux petits ensembles boisés au centre de la zone qu'il serait intéressant de conserver, au moins en partie, pour donner de la qualité paysagère à la zone. La présence de petits bois au centre des quartiers est une caractéristique que l'on retrouve à plusieurs reprises sur le territoire d'Amilly. De plus sur le site existe des arbres de grand développement. Pour ces derniers ceux de plus de 15m. seront à conserver ;
- Le sol est infiltrant (sous-sol calcaire) ;
- La vallée du Loing est perceptible notamment par les voies Nord-Est, formant percées. L'une d'elle est aussi en perspective sur le clocher de l'église. Des vues profondes et larges s'ouvrent sur la campagne agricole (Sud-Ouest) et glissent en coulisse jusqu'à des horizons boisés lointains ;
- Le secteur est impacté par le périmètre éloigné du captage de la Chise.

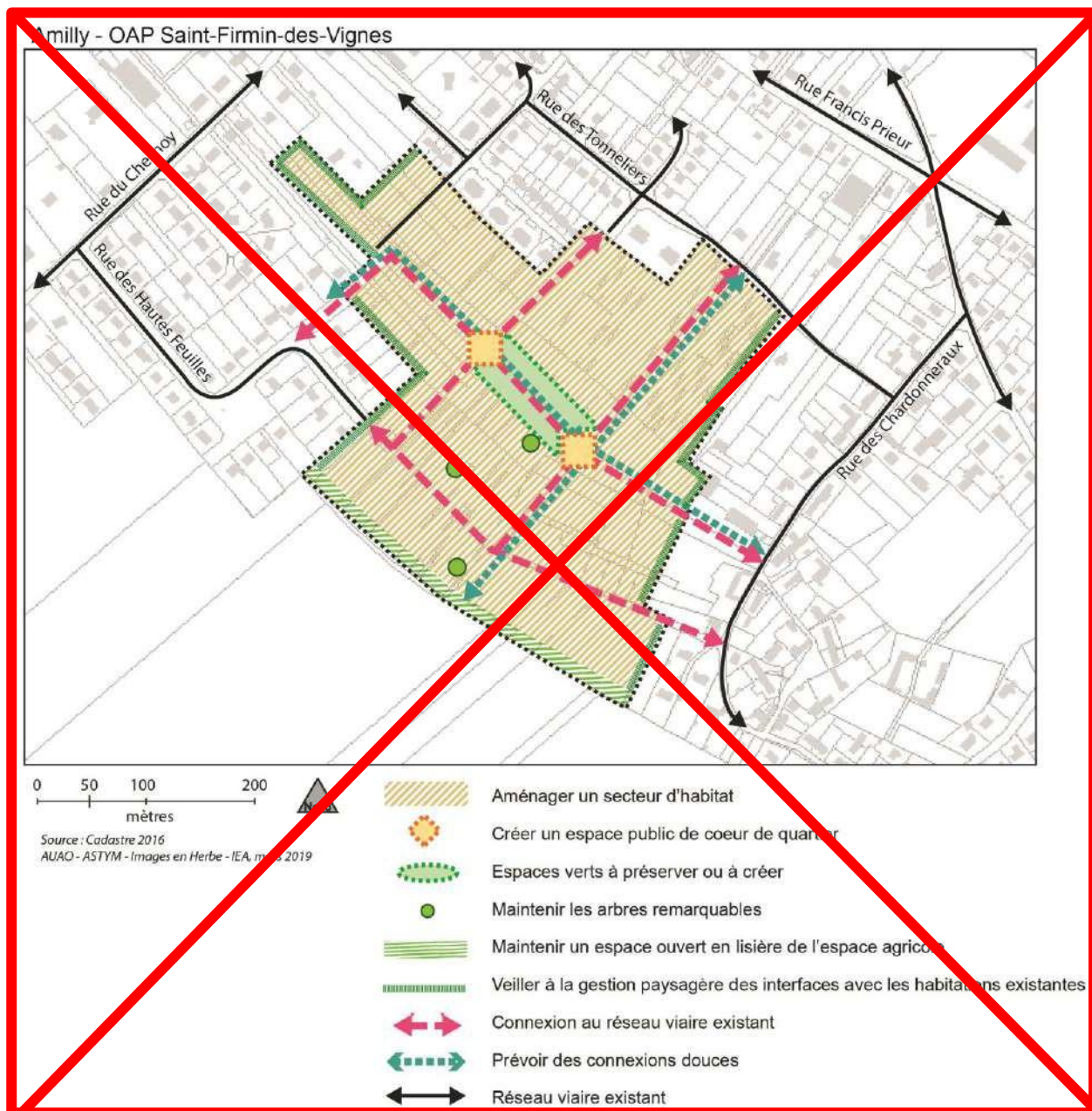
Zone du règlement concernée :

1AU

En vert : ajout

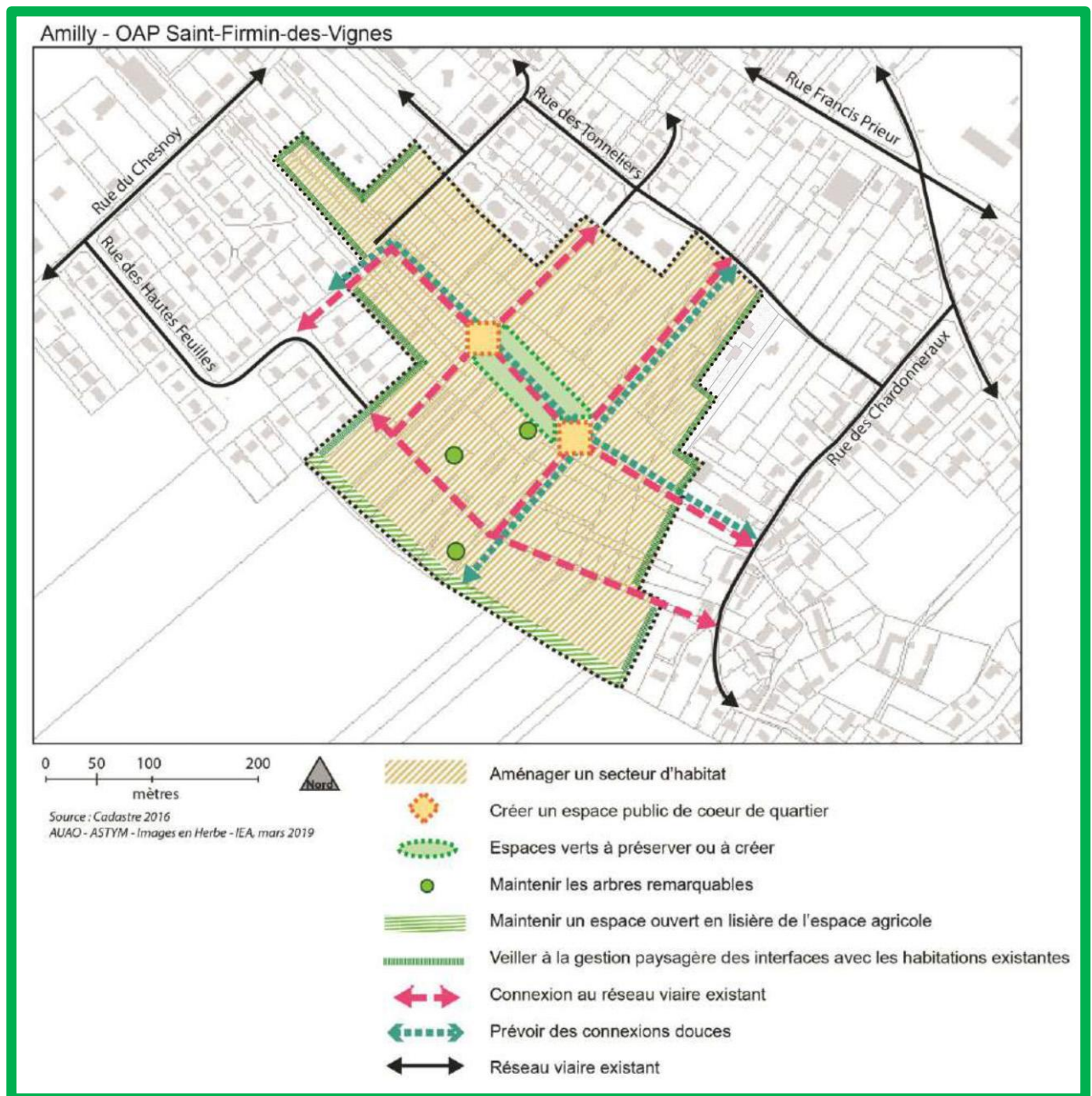
En rouge barré : suppression

Les principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



En vert : ajout

En rouge barré : suppression



Environ ~~11~~ 11.9 hectares à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.
Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre.
Environ 180 logements nouveaux dont 20% de locatifs.

- ⇒ Au sein du secteur prévoir une centralité du cœur de quartier pour accueillir des services et commerces de proximité ;
- ⇒ Une desserte respectant la structuration parcellaire historique de l'ilot : maillage composé d'une part, de voies axées dans la pente (selon les perspectives et se raccordant aux voies en attente), d'autre part, de voies épousant les courbes de niveau ;
- ⇒ Les arbres de grand développement à l'état adulte sont à préserver ;
- ⇒ Les boisements conservés permettront d'inscrire l'habitat futur dans une ambiance tout à la fois intime et s'ouvrant en point haut sur le secteur agricole ;
- ⇒ Une frange en limite du secteur agricole fait tampon et transition avec ce secteur cultivé ;
- ⇒ Prévoir une gestion des pluviales à ciel ouvert, avec infiltration dans les parcelles et vers les cloisons végétales par le moyen de noues ;
- ⇒ La voirie principale sera calibrée de manière à permettre le passage d'un futur transport en commun ;
- ⇒ Prévoir des connexions de liaisons douces avec les quartiers et espaces environnants ;
- ⇒ Maintenir un espace ouvert en lisière de l'espace agricole et une transparence des vues.

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

1.5 Cepoy – OAP Rue de la Brégaudière

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



- Un clos qui subit une forte pression de la division parcellaire de l'habitat aux alentours ;
- Un seul accès possible au secteur par la rue de la Brégaudière et des connexions de liaison douces sur les rues Voltaire et de la Forêt ;
- Entouré d'opérations d'habitat mixte, il peut participer de sa densification. Eloigné du bourg par le Loing et le canal de Briare, c'est sur la commune de Châlette-sur-Loing (en limite sud du secteur) que les futurs habitants trouveront équipements et services.

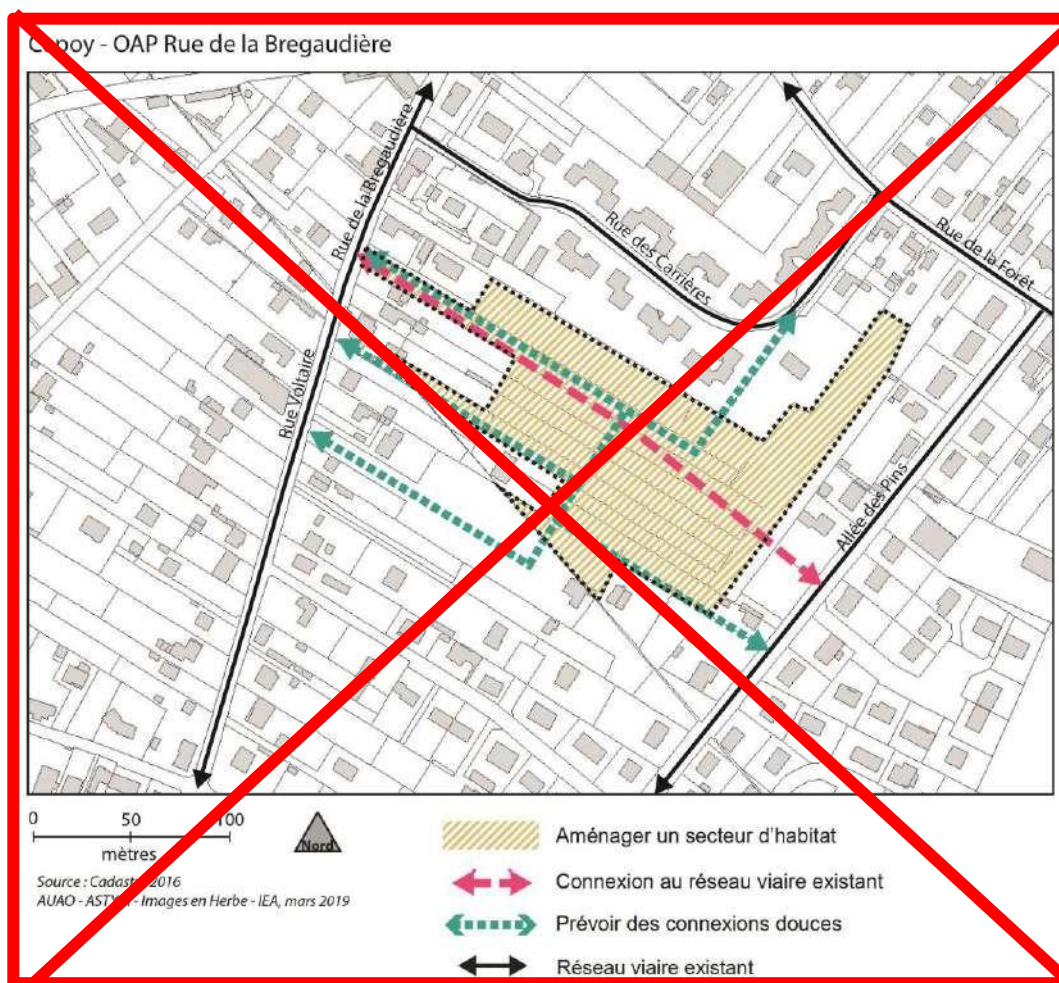
Zone du règlement concernée :

Ub2

En vert : ajout

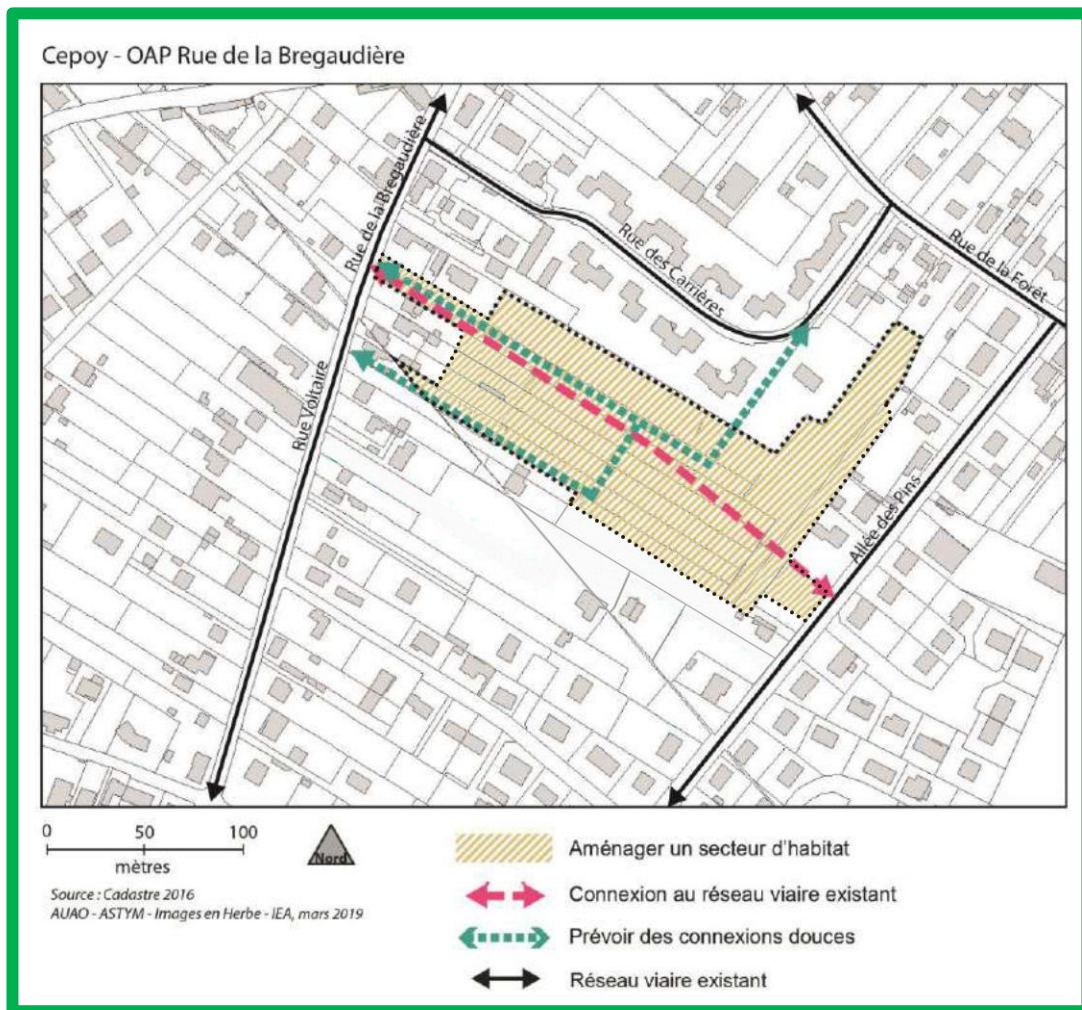
En rouge barré : suppression

Les principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



En vert : ajout

En rouge barré : suppression



Une zone à vocation mixte d'habitat à urbaniser au fur et à mesure.

Environ ~~1,8 hectares~~ 1.9 hectares.

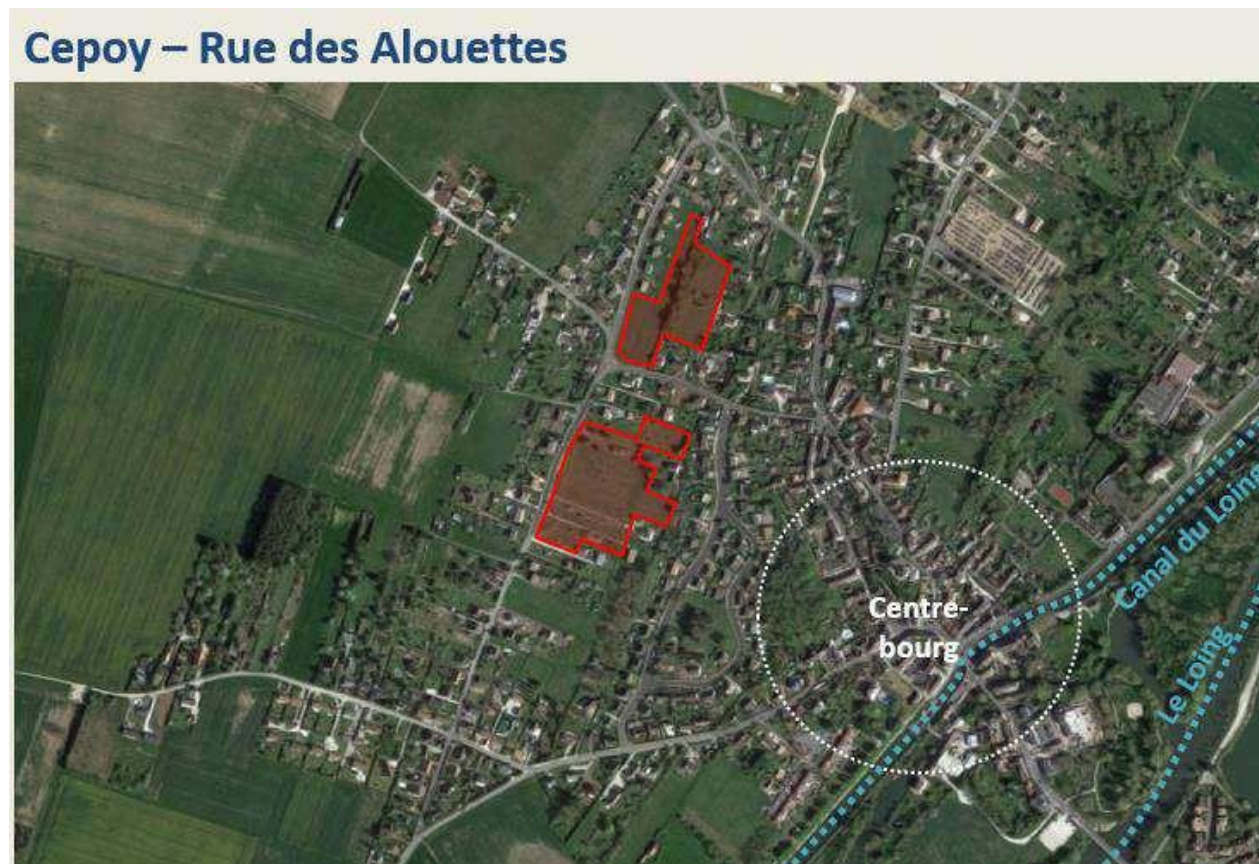
Une mixité de logements à prévoir : intermédiaire-individuel groupé et du lot libre.

Environ 20 logements nouveaux.

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités à proximité existants ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une transition paysagère entre milieux urbanisés existants et futurs et les espaces naturels ouverts autour ;
- ⇒ Desservir le secteur en se connectant sur l'existant ;
- ⇒ Poursuivre le maillage en liaisons douces pour permettre à terme une connexion avec le parc pour faciliter l'accès piétons aux écoliers ;
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales.

1.6 Cepoy – OAP rue des Alouettes

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



- Des sites subissant de fortes pressions en termes de divisions parcellaires et qui ont pour seule desserte la rue des Alouettes ;
- Au Nord du site, on retrouve un secteur dont une partie est en façade sur la rue des Alouettes et le reste en double rideau de parcelles bâties le long de celle-ci ;
- Entre clos et extension dans la continuité de l'existant, ce secteur, par sa position, participera à la couture et la structuration des ilots adjacents ;
- Le Sud du site est fortement impacté par les divisions parcellaires. Son urbanisation demande une approche innovante sur les formes urbaines et un soin particulier à la gestion des limites de propriétés. Le foncier ouvert sur la rue des Alouettes qui participera à densifier le tissu environnant.

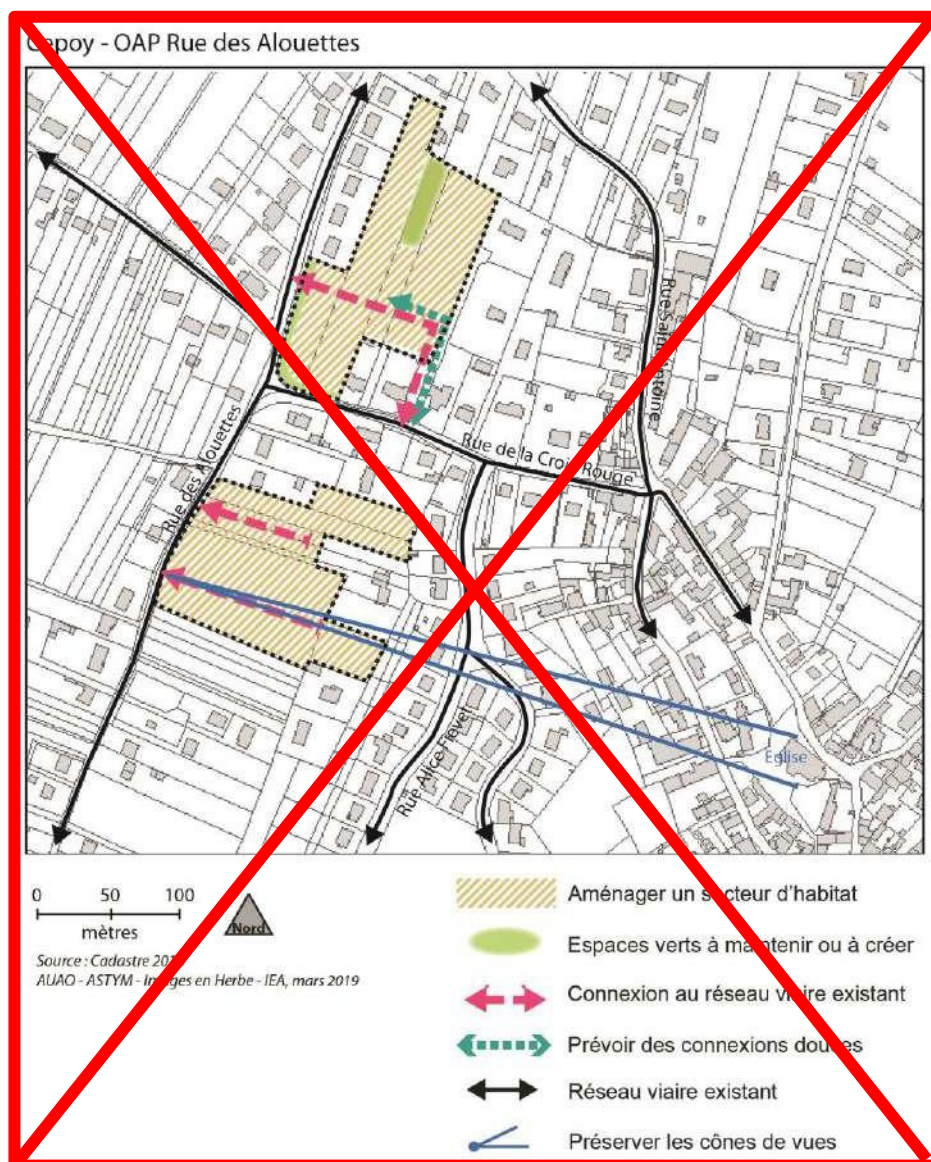
Zone du règlement concernée :

Ub2

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

Les principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



En vert : ajout

En rouge barré : suppression

Cepoy - OAP Rue des Alouettes



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016
AUAQ - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Espaces verts à maintenir ou à créer
-  Connexion au réseau viaire existant
-  Prévoir des connexions douces
-  Réseau viaire existant
-  Préserver les cônes de vues

Une zone à vocation mixte d'habitat à urbaniser au fur et à mesure de l'offre foncière.
Environ ~~3 hectares~~ 3.6 hectares à urbaniser.
Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre.
Environ 40 logements nouveaux.

- Veiller à la continuité urbaine entre les trois sites composant le secteur de la rue des Alouettes ;
- Veiller à la protection des franges arborées ;
- Poursuivre le maillage en liaisons douces ;
- Assurer une gestion des eaux pluviales ;
- Aménager des connections au réseau viaire existant ;
- Préserver des jardins au cœur du site pour plus de nature au sein du clos ;
- Prévoir des promenades et des liaisons entre quartiers.

1.7 Chalette-sur-Loing – Pannes – OAP La Ronce

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



- Le secteur est situé à l'extrémité Ouest de la commune de Chalette-sur-Loing, avec une partie du périmètre sur la commune de Pannes. La zone est située au cœur du tissu existant et donc en retrait des principaux axes que sont la D94 et D40. L'accès n'est donc pas très direct, il se fait principalement par la rue du Château d'Eau et la rue de la Ronce. La liaison vers le bourg de Pannes est beaucoup moins aisée que vers celui de Chalette-sur-Loing (Vésines) ;
- C'est un secteur en frange du cœur d'agglomération bordé par le Canal d'Orléans. Il fait transition entre un habitat relativement dense vers l'Est (équipements, petits collectifs et logements intermédiaires), et un habitat pavillonnaire assez lâche à l'Ouest ;
- Le site est situé sur le coteau de la vallée de la Bezonde (Canal d'Orléans), en pendage vers le Nord et l'Ouest ;
- Ce secteur est issu d'anciennes parcelles cultivées, aujourd'hui aux deux tiers enfrichées (fourrés). Les parcelles sur Pannes étaient autrefois des vergers ; le parcellaire en lanière en est encore bien caractéristique. Son sous-sol complexe du fait du vallon creusé dans les couches géologiques : les limons (en surface) recouvrent les Chailles qui affleurent sur la pente de coteau, par-dessus la craie présente aux abords du canal.

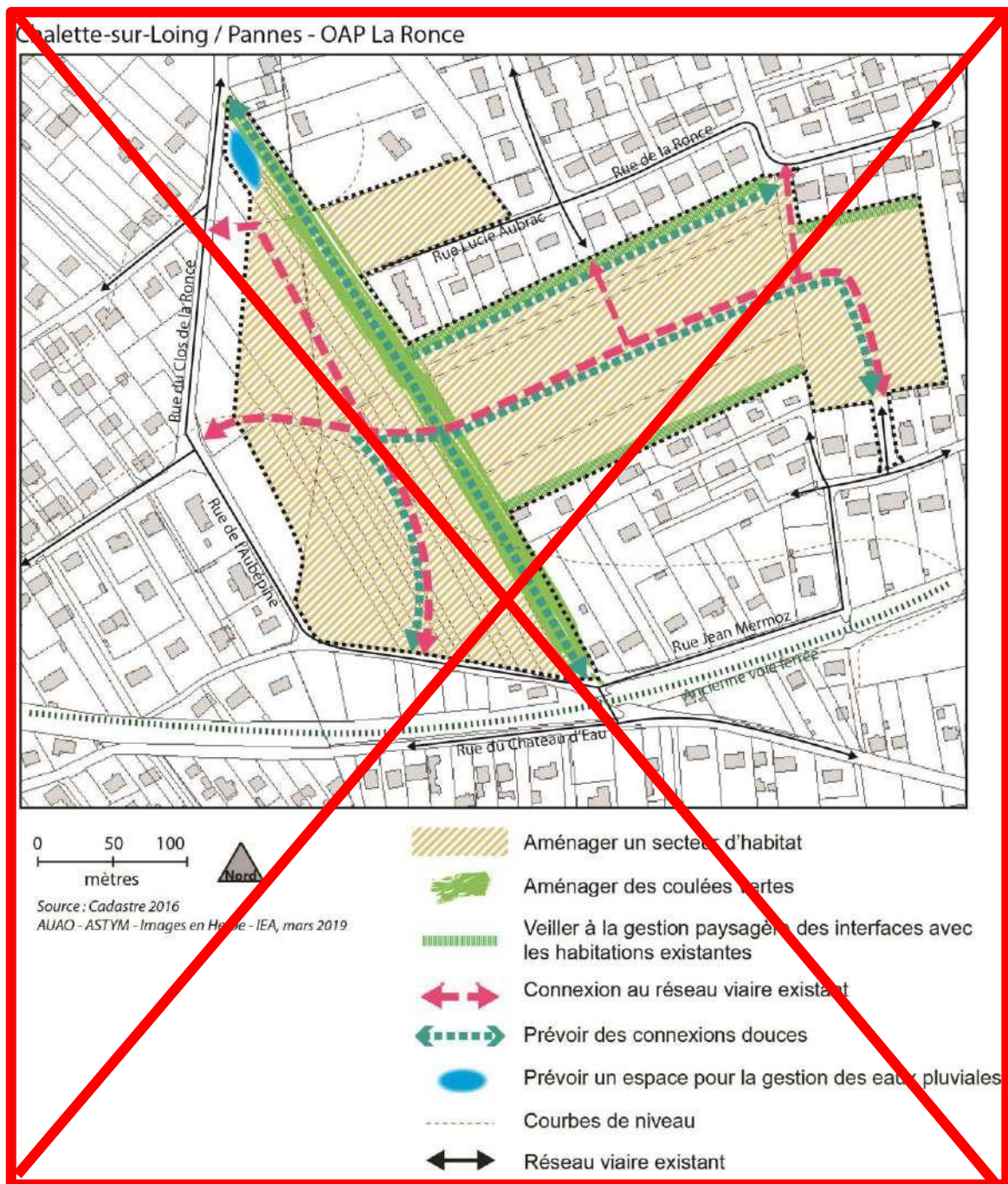
Zone du règlement concernée :

1AU

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

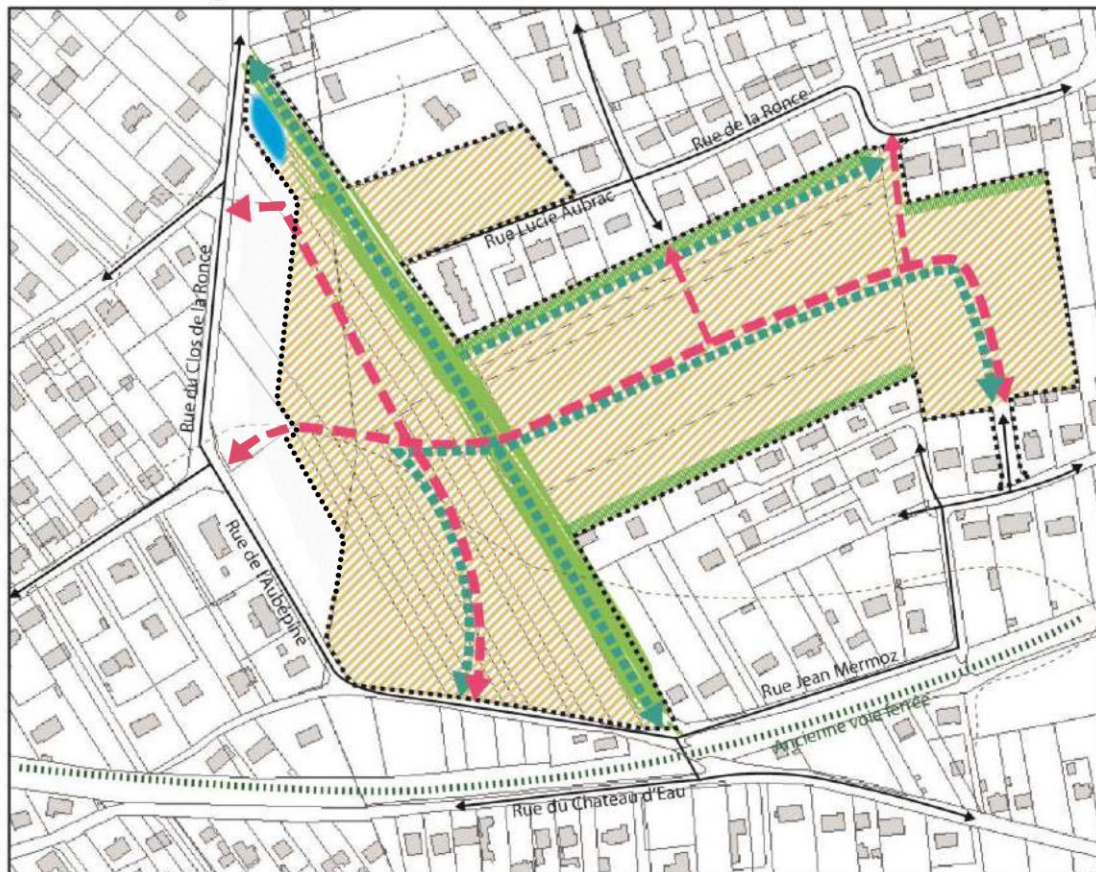
Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation



En vert : ajout

En rouge barré : suppression

Chalette-sur-Loing / Pannes - OAP La Ronce



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016

AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019



Aménager un secteur d'habitat



Aménager des coulées vertes



Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes



Connexion au réseau viaire existant



Prévoir des connexions douces



Prévoir un espace pour la gestion des eaux pluviales



Courbes de niveau



Réseau viaire existant

Environ ~~7,5 hectares~~ **8.2 hectares** à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble
Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre
Environ 120 logements nouveaux dont 20% de locatif social

- ⇒ Une desserte respectant la forme du parcellaire existant : la charpente viaire longitudinale épouse les courbes de niveau et prolonge les voiries existantes. Le maillage transversal met en lien les ambiances naturelles de la voie verte et celles du Canal. Ce maillage est doublé d'une voie douce valorisant une bande arbustive existante ;
- ⇒ L'espace en pied de coteau est réservé pour la gestion des pluviales et joue un rôle de repère et de rencontre, à proximité du canal ;
- ⇒ Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles). ;
- ⇒ Assurer une bonne couture avec les opérations adjacentes par des liaisons en modes doux et viaires. Les deux dessertes se raccordant vers le nord du site sur les rues Lucie Aubrac et la Rue de la Ronce assurent le maillage viaire du secteur.

1.8 Chalette-sur-Loing – OAP Lancy

Etat initial du site (extrait du rapport du diagnostic) :



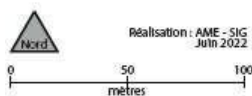
- Le secteur de Lancy est situé au Nord-Est de Chalette-sur-Loing, entre la rue Romain Rolland au Nord, la rue Voltaire à l'Ouest, la rue du Renard au Sud et la rue André Gide à l'Est ;
- L'occupation actuelle s'est constituée autour du cœur d'îlot végétal, progressivement gagné à l'urbanisation par des constructions en second voir troisième rang. A proximité immédiate de la RD2007, le site ne bénéficie cependant pas d'un accès direct à cette voie. De nombreuses voiries, moins importantes, desservent l'îlot :
 - à l'Est, par la rue André Gide et la rue du Renard
 - à l'Ouest, au Nord et Sud par la rue Romain Rolland et la rue du Renard (qui ne constitue qu'une sortie car en sens unique) ;
- Un bois, existant déjà en grande partie au 19^{ème} siècle (Carte d'Etat-Major), s'est conforté en forme de clos avec des parcelles enfrichées où une biodiversité s'est probablement installée au fil du temps en parallèle des arbres de grand développement. L'urbanisation future doit s'inscrire dans une démarche innovante en termes de mode d'habiter et de valorisation du potentiel nature existant.

Zone du règlement concernée :

1AU

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation

Chalette-sur-Loing - OAP Lancy



-  Bois et milieux ouverts propices à la biodiversité : les limites, pénétrations et traversées seront définies en préservant les milieux les plus riches
-  Maintenir une bande au nord du secteur en espace partagé
-  Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes
-  Conserver les arbres remarquables
-  Connexion au réseau viaire existant (à définir selon l'emprise bâtie)
-  Prévoir des connexions douces (à définir selon l'emprise bâtie)
-  Réseau viaire existant

Un clos au cœur des habitations à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.

Environ 3 hectares à urbaniser.

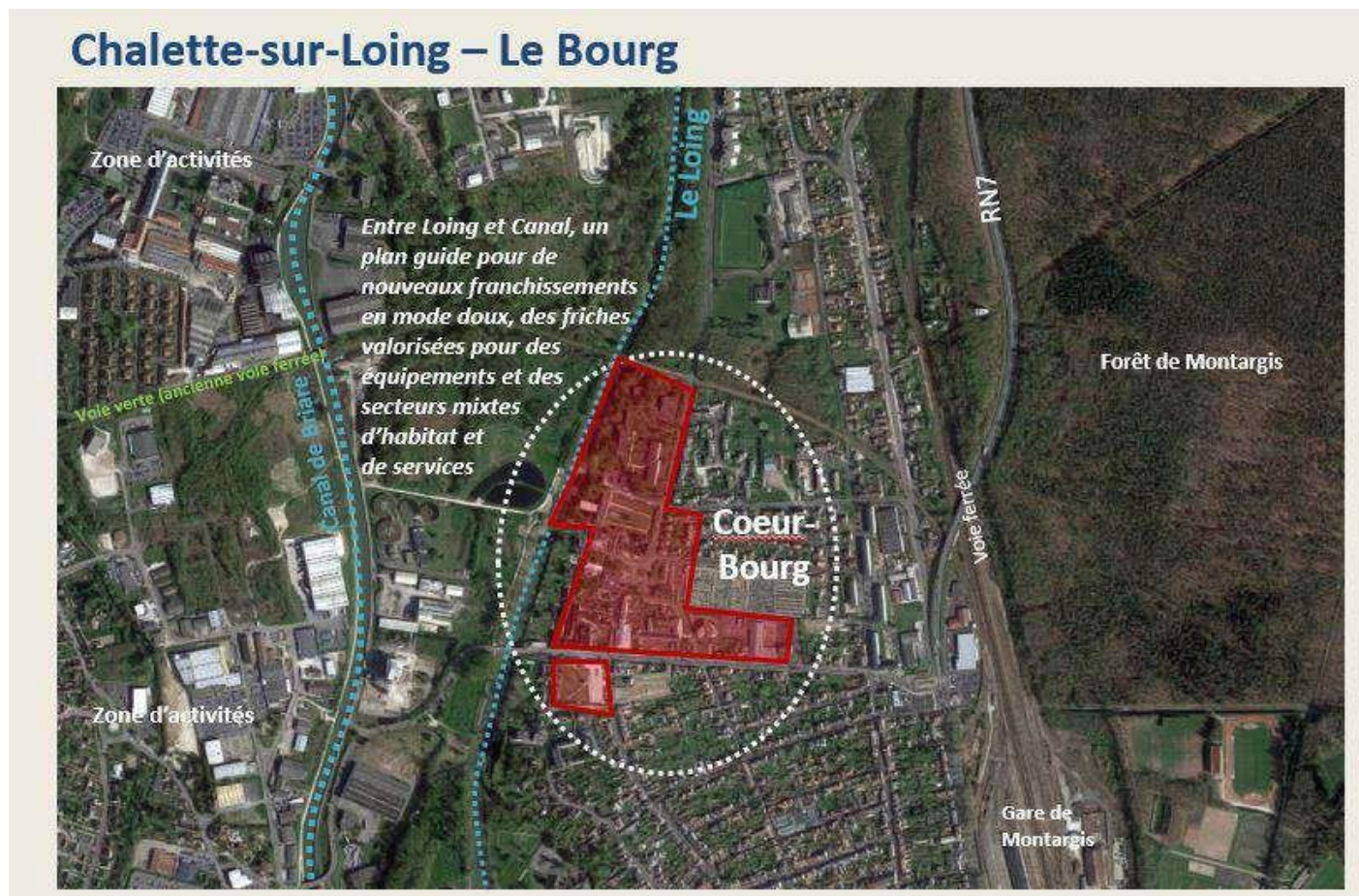
Un secteur qui peut accueillir une opération innovante.

Un potentiel pour un maximum de 60 logements nouveaux.

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités à proximité ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une approche et programmation innovante ;
- ⇒ Assurer le maillage en liaisons douces ;
- ⇒ Préserver les arbres adultes en entrée rue Rolland ;
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales ;
- ⇒ L'accès au site se connectera aux rues existantes ;
- ⇒ Assurer un recul avec des espaces ouverts le long de la rue Rolland ;
- ⇒ Bois et milieux ouverts propices à la biodiversité. Les limites, pénétrations et traversées seront définies en préservant les milieux les plus riches ;
- ⇒ Ménager une traversée en mode doux entre la rue Romain Rolland et la rue Renard ;
- ⇒ Ménager des percées visuelles vers les espaces arborés depuis la rue Romain Rolland.

1.9 Chalette-sur-Loing – OAP Le Bourg

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



- Un périmètre large, constitué d'anciennes friches, de sites à fort potentiel de mutabilité. Le Loing, ses berges, le bourg et un ensemble d'équipements publics et privés sont au cœur d'une nouvelle stratégie urbaine ;
- Un secteur témoin de l'histoire de l'exploitation par des activités et la navigation sur le Loing ;
- Un périmètre entre la rue du Château, avenue Jaurès, Loing, canal, friches industrielles et ancienne voie ferrée Orléans-Montargis ;
- Le projet sera structuré par une forte ouverture des îlots sur le Loing et ses rives. Une reconquête du centre bourg avec une requalification de l'espace public, de l'offre en équipements et lieux de rencontre ;
- Reconquête du maillage viaire et introduction d'un principe d'avenue en termes de qualité des aménagements ;
- Des séquences autour d'îlots de renouvellement urbain, des espaces stratégiques pour l'accueil d'équipement à l'échelle d'agglomération.

Zone du règlement concernée :

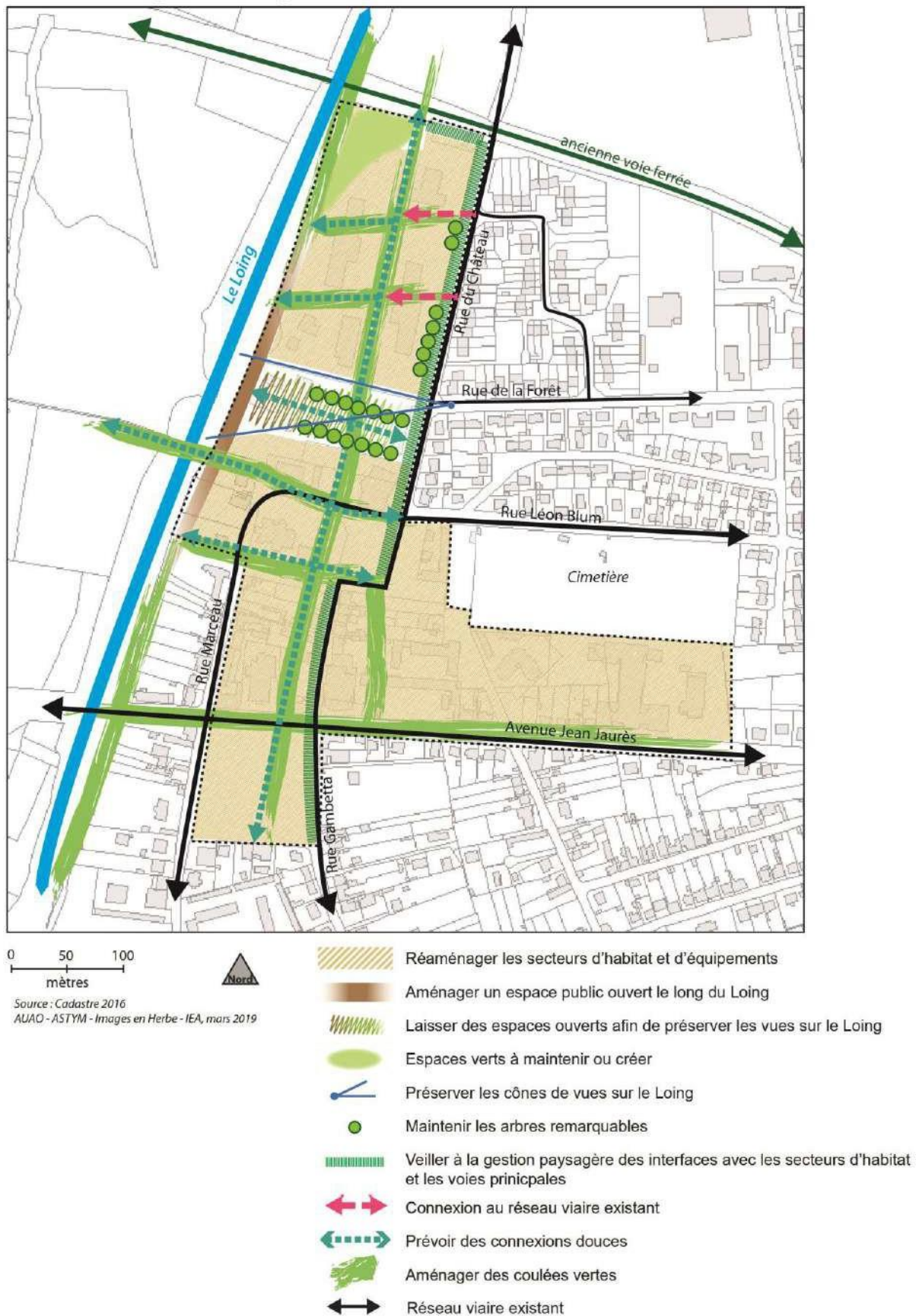
Ua1

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

Les principes orientations d'aménagement et de programmation

Chalette-sur-Loing - OAP Le Bourg



Une opération de renouvellement urbain pour consolider le centre bourg.
Une mixité de logements à prévoir : intermédiaire-individuel groupé.
Des logements étudiants et des équipements rayonnant à l'échelle de l'agglomération
et au-delà
Environ 200 logements

- ⇒ Re-naturer les rives du Loing, tout en prenant en compte les vestiges et en intégrant un espace public relié à la rivière ;
- ⇒ Diversifier les fonctions urbaines : habiter le Loing, vallée comme poumon de la cité ;
- ⇒ Innover, développement d'une agriculture urbaine et de nouvelles formes d'habiter ;
- ⇒ Aménager des quais et des bâtiments en lien avec la thématique de l'eau ;
- ⇒ Maintenir des percées ouvertes en direction du Loing le long de la rue du Château ;
- ⇒ Valoriser un large cône de vue en direction du Loing au droit de la rue de la Forêt ;
- ⇒ Créer des voies internes qui devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles ;
- ⇒ Les bordures des voies doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues) ;
- ⇒ Les espaces dédiés aux modes actifs (cycles, piétons et autres modes doux) seront aménagés de façon à rendre les sites perméables et ouverts sur le reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal ;
- ⇒ Ménager une organisation en forme de peigne articulée autour de jardins privatifs pour les rez-de-chaussée des habitations ;
- ⇒ Des axes structurants (dont l'avenue Jaurès et la rue Gambetta) qui permettent d'accueillir des transports en commun et des itinéraires cyclables ;
- ⇒ Entre Loing et canal, un plan guide à prendre en compte :
 - En faveur des franchissements en mode doux, au travers d'espaces inondables respectés
 - Avec des friches valorisées pour des équipements et des secteurs mixtes.

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

1.10 Pannes – OAP Bourbon Nord

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



- Le secteur est éloigné du bourg de Pannes et plutôt proche des secteurs à urbanisation future intercommunale Pannes Chalette-sur-Loing ;
- C'est un secteur issu d'anciennes parcelles de vergers, aujourd'hui partiellement cultivé. Le parcellaire en lanière en est encore bien caractéristique ;
- Situé à proximité du canal d'Orléans, entre la rue du Château d'eau au Nord, qui rejoint le canal, et la D94 au Sud rue Paul Chesnel ;
- En forme d'un futur clos, le secteur sera connecté par un axe Nord-Sud à la rue du Château d'eau et la rue Paul Chesnel.

Zone du règlement concernée :

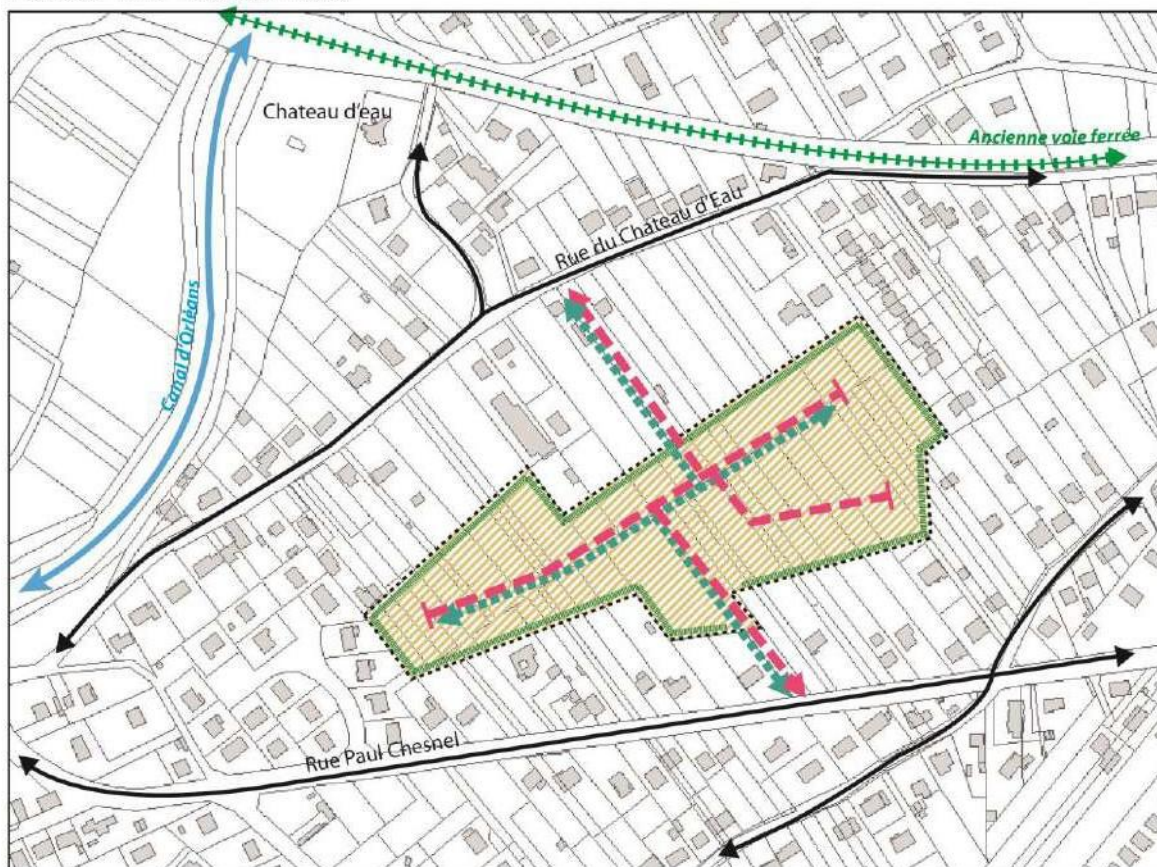
1AU

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

Les principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pannes - OAP Bourbon Nord



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016
AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019



Aménager un secteur d'habitat



Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations



Connexion au réseau viaire existant



Prévoir des connexions douces



Réseau viaire existant

Une zone à vocation habitat à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble

Environ 2,4 hectares à urbaniser

Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre

Environ 35 logements nouveaux

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités, les équipements à proximité existants ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une densité progressive afin d'assurer une transition paysagère entre milieux urbanisés existants ;
- ⇒ Poursuivre le maillage en liaisons douces ;
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales ;
- ⇒ S'appuyer sur les spécificités du site pour plus de cohérence en termes de formes et de type de bâti ;
- ⇒ Aménager les connexions à l'existant.

1.11 Corquilleroy – OAP Les Plessis

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



- Le secteur du Plessis se situe au Sud de la commune, à distance du bourg et à proximité du canal du Loing. Il est entouré d'îlots d'opérations d'ensemble et de division parcellaire ;
- Son accessibilité est limitée. Les seules connexions possibles à l'existant se situent au Nord-Est au niveau de la rue Pasteur et à l'Ouest au niveau de la rue de la Quenarde ;
- Des constructions se sont implantées le long des rues bordant le site mais l'intérieur du secteur reste quasiment vierge de bâti ;
- Le site est caractérisé par une forte déclivité du Nord au Sud avec un point bas au cœur du secteur et à l'inverse un point haut depuis les boisements à l'Est qui domine tous les environs.

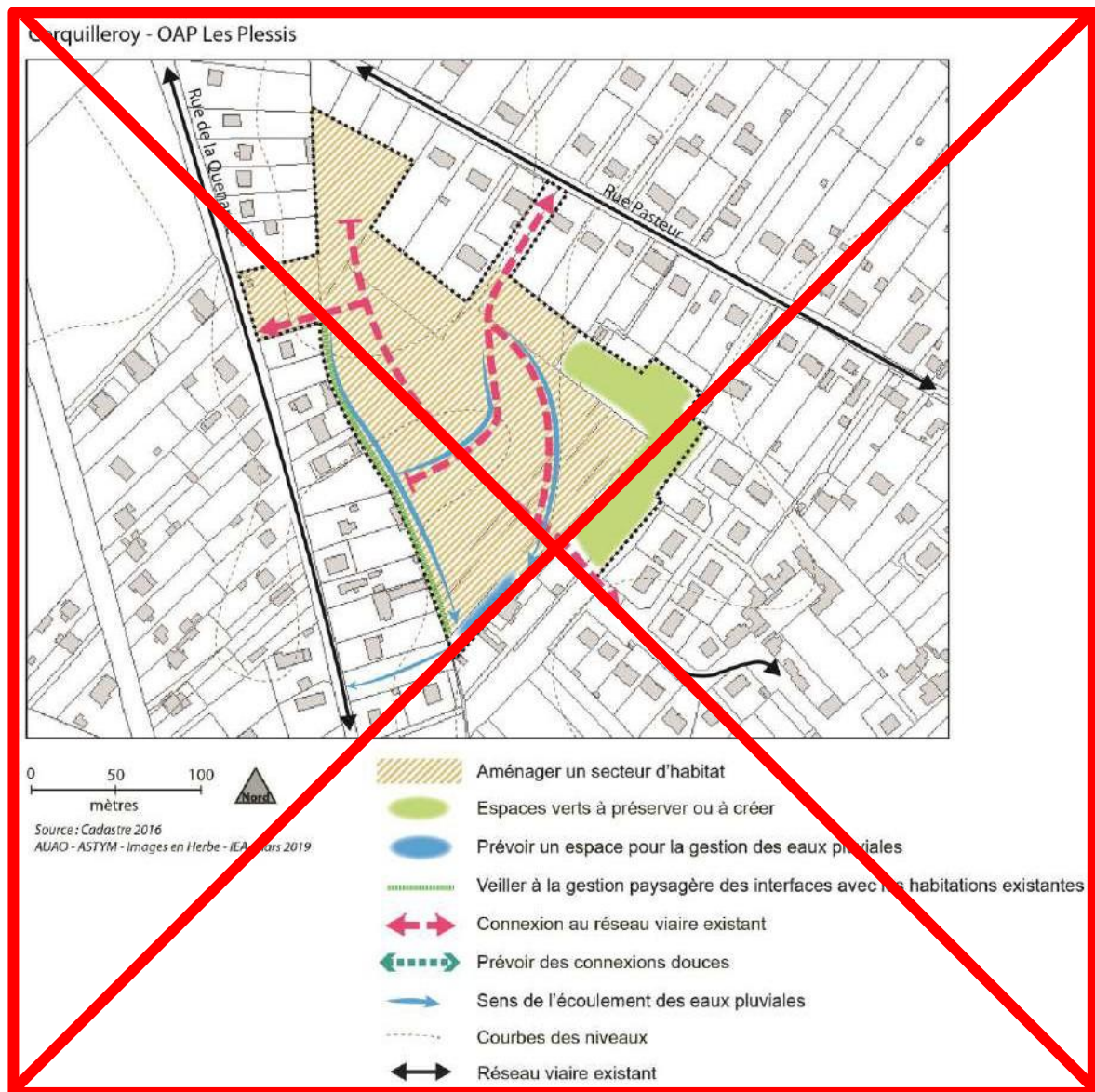
Zone du règlement concernée :

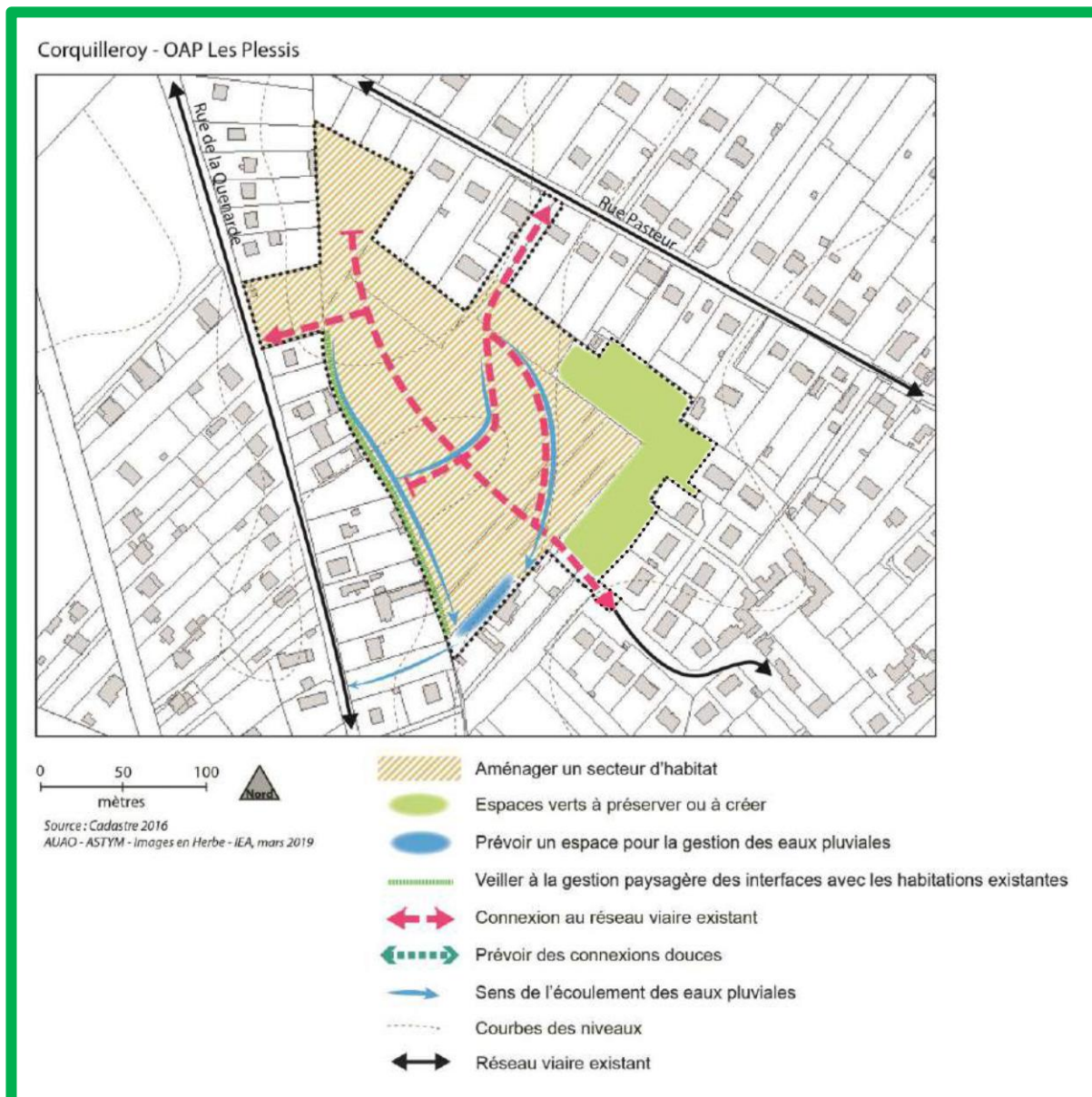
1AU

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation





Une zone à vocation habitat à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.
 Environ ~~2,3 hectares~~ **3.8 hectares** à urbaniser (projet de lotissement de 46 lots).
 Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre.

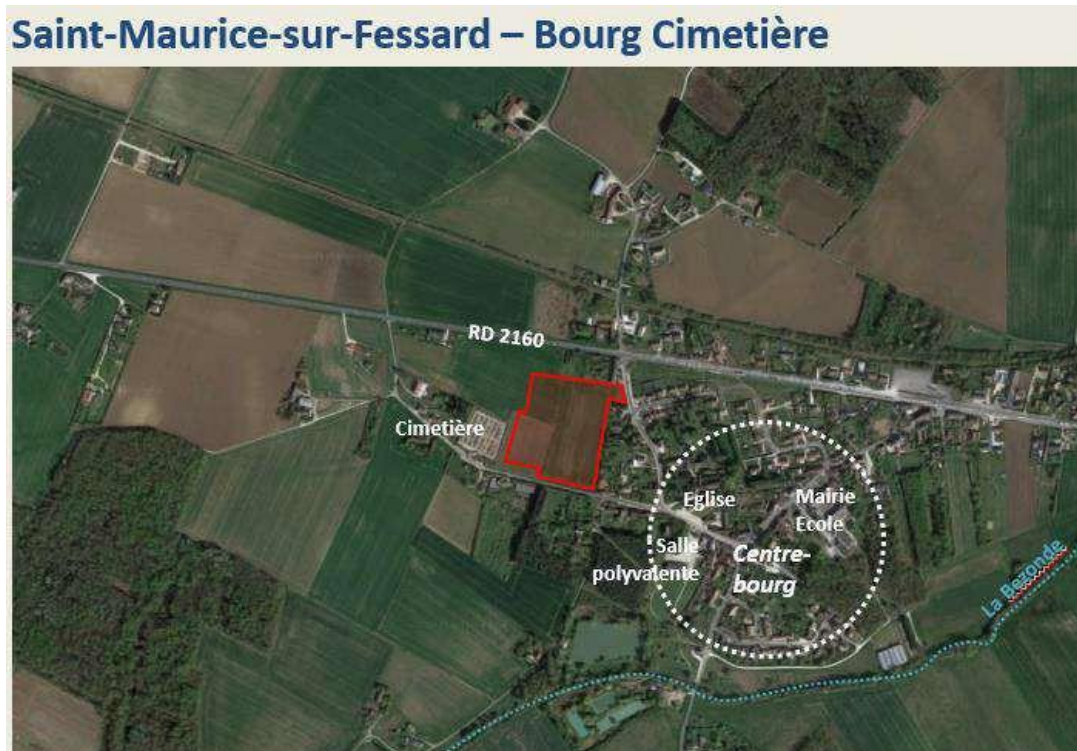
- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités à proximité ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une transition paysagère entre milieux urbanisés existants et futurs et les espaces naturels ouverts autour ;
- ⇒ Tirer parti du relief pour l'implantation du bâti et le parcellaire futur ;
- ⇒ Poursuivre le maillage en liaisons douces et les connexions Sud Est et Ouest des secteurs habités ;
- ⇒ Assurer une gestion douce et à ciel ouvert des pluviales en cohérence avec le contexte (relief, identité et spécificités du site) ;
- ⇒ Aménager les connexions à l'existant.

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

1.12 Saint-Maurice-sur-Fessard – OAP Bourg-Cimetière

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



Un secteur situé à l'Ouest du cœur de bourg et accessible à partir de la rue de l'Huilerie au Sud et la rue du Parc à l'Est.

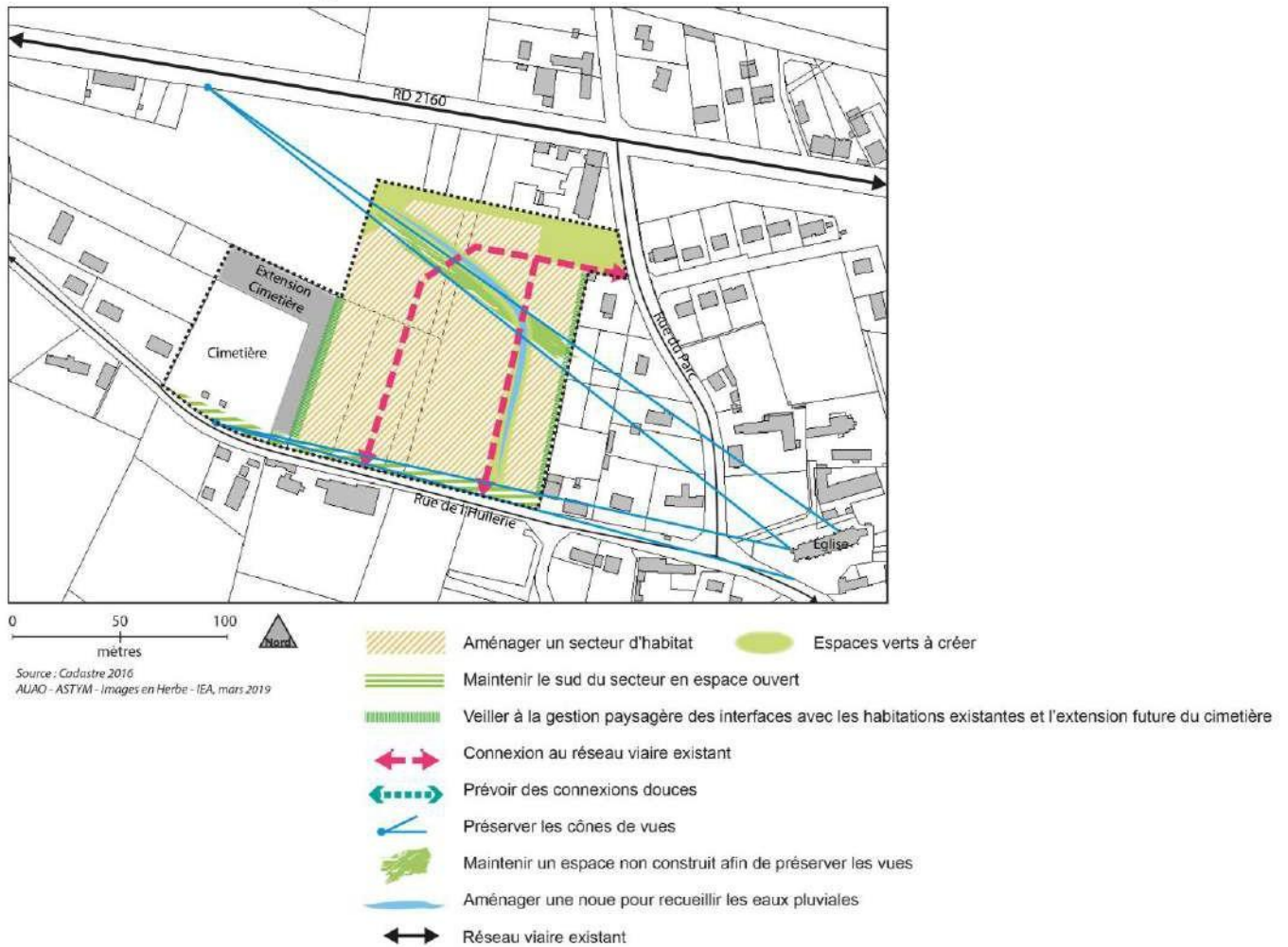
- Par sa position, il est en vitrine sur la RD2160 mais permet aussi de relier les ilots habités du cœur du bourg et l'îlot du cimetière (dont une extension est prévue).

Zone du règlement concernée :

1AU

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation

Saint-Maurice-sur-Fessard - OAP Bourg Cimetière



Une zone à vocation habitat avec une réserve pour l'extension du cimetière

Environ 1,8 hectares à urbaniser au fur et à mesure de l'offre foncière.

Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre (accession et location)

Environ 20 logements

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités, agricoles, les équipements existants à proximité ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une transition paysagère entre milieux urbanisés existants et futurs et les espaces naturels ouverts autour ;
- ⇒ Desservir le secteur en se connectant sur l'existant ;
- ⇒ Poursuivre le maillage en liaisons douces ;
- ⇒ Valoriser les cônes de vues sur le clocher à partir de la rue du Bourg mais aussi en entrée Ouest à partir de la RD2160 ;
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales ;
- ⇒ Maintenir un espace ouvert le long de la rue de l'Huilerie afin de préserver les vues filtrées sur le clocher ;
- ⇒ Veiller à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz

En vert : ajout

~~En rouge barré~~ : suppression

1.13 Solterre – OAP La Commodité

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



- Le secteur est proche du cœur de bourg par le chemin des étangs et la route de la gare ;
- A l'Est via le chemin de la Haie des Dames il s'ouvre sur la plaine agricole. La desserte du site se fera via les chemins des étangs au Nord et de la Haie des Dames à l'Est ;
- Le site est en pente douce vers le chemin des étangs, en direction du lagunage communal ;
- Aléa élevé concernant les risques de remontée de nappes.

Zone du règlement concernée :

1AU

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation

Solterre - OAP La Commodité



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016
AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Espaces verts à maintenir ou créer
-  Connexion au réseau viaire existant
-  Prévoir des connexions douces
-  Aménager des noues pour recueillir les eaux pluviales
-  Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes et les secteurs agricoles
-  Réseau viaire existant

Une zone à vocation d'habitat à urbaniser au fur et à mesure de l'offre foncière.
Environ 2,5 hectares à urbaniser dont 1,9 ha pour de l'habitat, le reste en espace nature.
Des logements individuels groupés et du lot libre.
Environ 20 logements dont 5% de locatif.

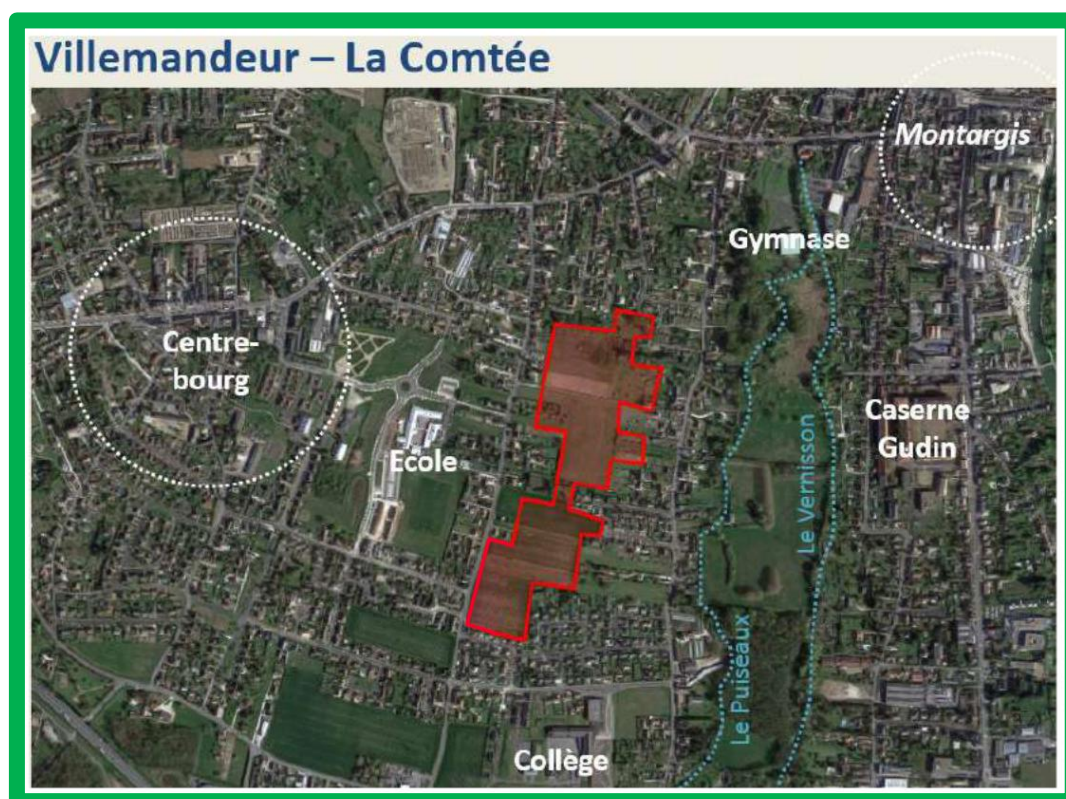
- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités et agricoles ;
- ⇒ Desservir le secteur en se connectant sur l'existant ;
- ⇒ Aménager en favorisant des formes d'occupation parcellaire innovantes ;
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales ;
- ⇒ Aménager les connexions à l'existant ;
- ⇒ Des espaces verts à maintenir ou à créer.

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

1.14 Villemandeur – OAP La Comtée

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



En vert : ajout

~~En rouge barré~~ : suppression

Le secteur est situé dans le prolongement du cœur d'agglomération, à proximité du centre de Villemandeur et de Montargis, entre les rues du Vieux Bourg et la rue de Bel-Air.

- Il est bordé de constructions implantées selon une logique d'urbanisme de voirie, et percé de quatre opérations organisées en impasse.
- Le site est cultivé. La zone est en déclivité vers l'Est vers la vallée du Puiseaux et la vallée du Vernisson. Le sol est perméable donc propice à l'infiltration des eaux de toitures par exemple.
- Desservi par les transports en commun, le site est facilement accessible depuis la rue de la Libération, et son prolongement l'avenue H. Barbusse. Il se situe à proximité des pôles d'emplois du centre de Montargis et de la zone d'activités de la Baraudière à Villemandeur, et plus à l'Ouest la zone d'activités d'Arboria est à quelques minutes.

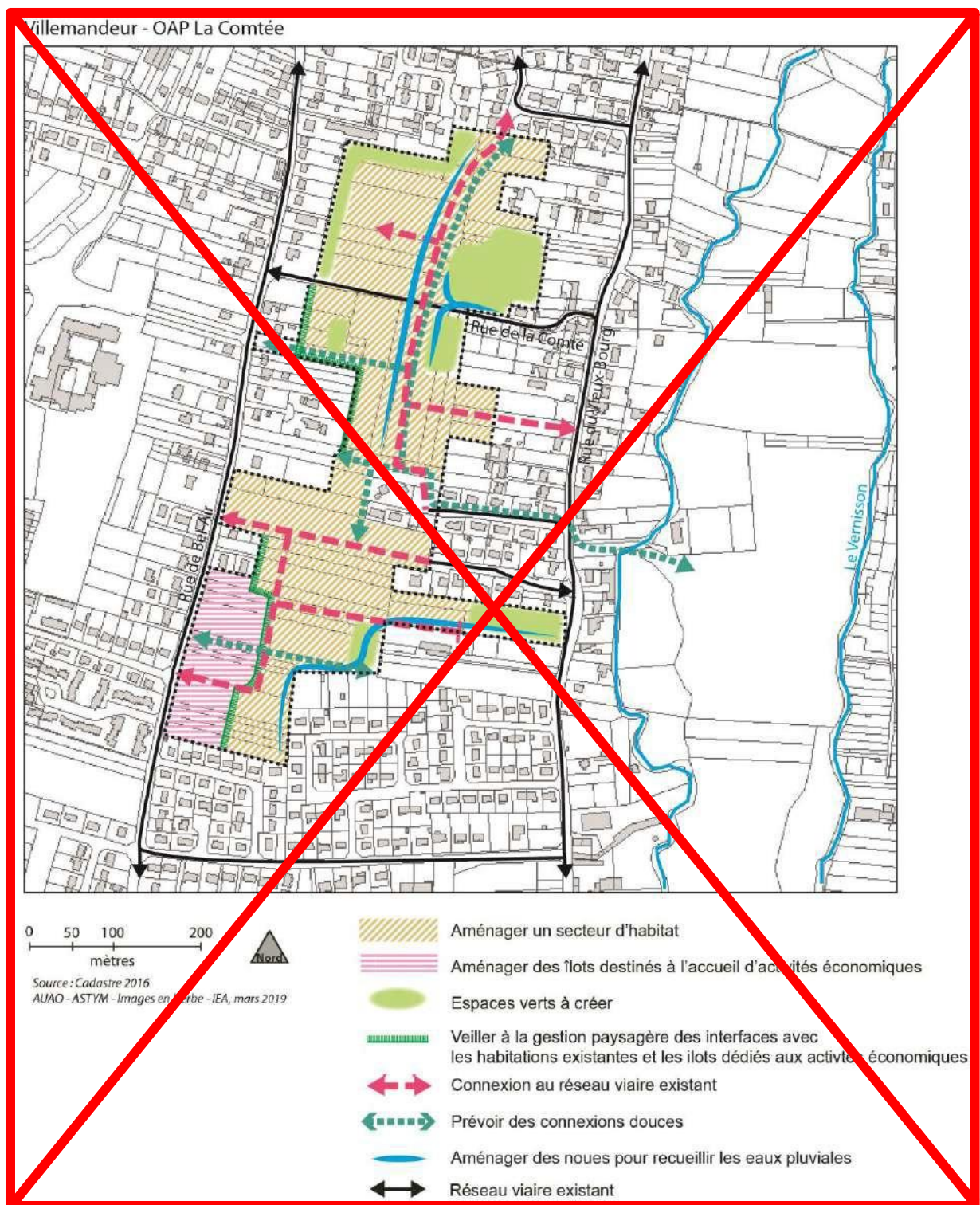
Zone du règlement concernée :

1AU

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

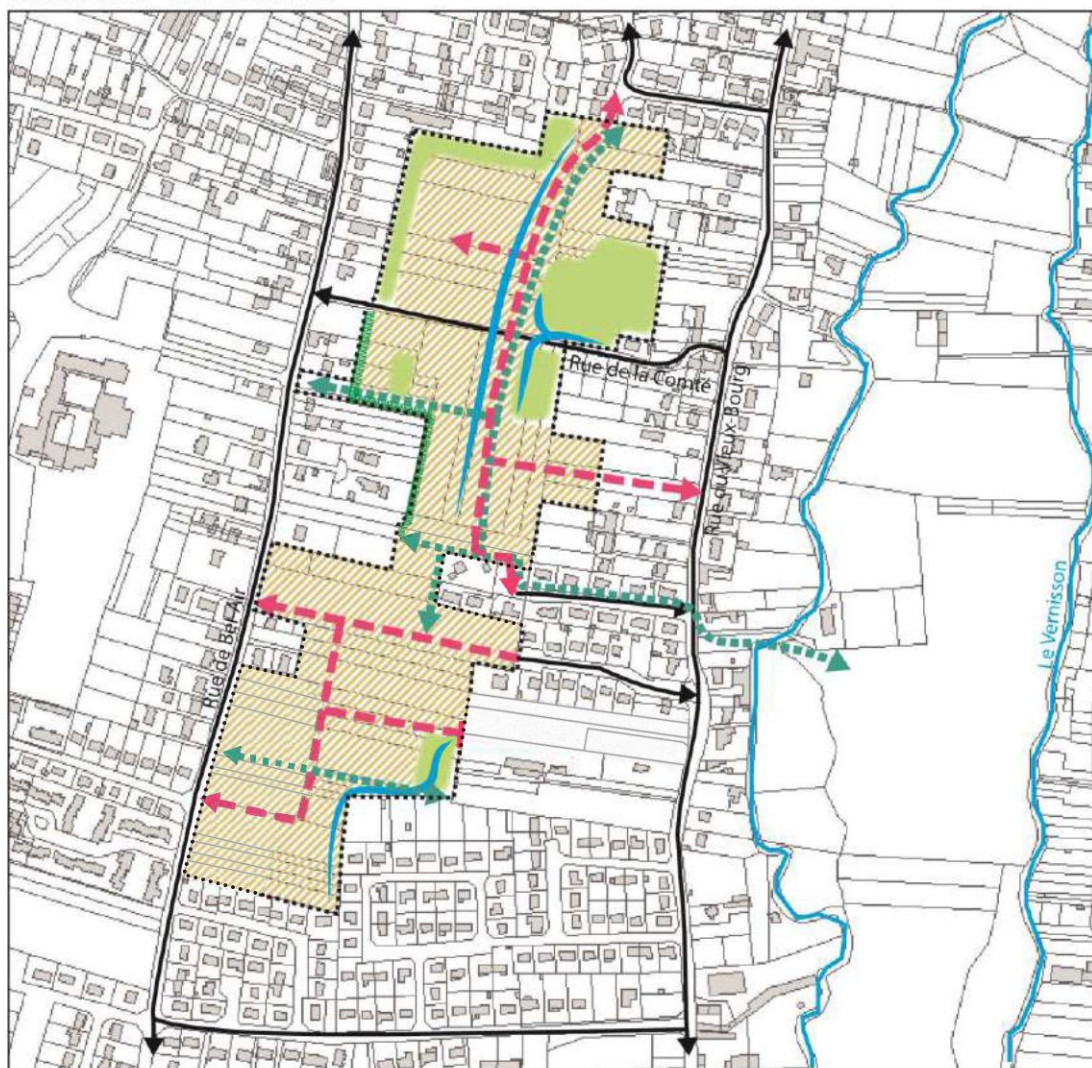
Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation



En vert : ajout

En rouge barré : suppression

Villemandeur - OAP La Comté



0 50 100 200
mètres



Source : Cadastre 2016

AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019



Aménager un secteur d'habitat



Aménager des îlots destinés à l'accueil d'activités économiques



Espaces verts à créer



Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes et les îlots dédiés aux activités économiques



Connexion au réseau viaire existant



Prévoir des connexions douces



Aménager des noues pour recueillir les eaux pluviales



Réseau viaire existant

En vert : ajout

En rouge barré : suppression

Une zone à vocation mixte : habitat, ~~activités économiques~~ à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.
Environ ~~12,5 ha dont ha pour de 9,5 l'habitat et 1,2 ha dédiés aux activités économiques~~ 13.2 ha
Une mixité de logements : intermédiaire-individuel groupé et du lot libre.
Entre 140 et 220 logements dont 20% de locatif.

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités, les équipements à proximité existants ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une densité progressive afin d'assurer une transition paysagère entre milieux urbanisés existants ;
- ⇒ Poursuivre le maillage en liaisons douces ;
- ⇒ Assurer une gestion des pluviales ;
- ⇒ Aménager les connexions à l'existant ;
- ⇒ La gestion des pluviales sur le site devra si nécessaire prendre en compte les eaux pluviales des secteurs environnants.

1.15 Villemandeur – OAP la Grimbonnerie

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



- Le secteur est situé entre bourg et Solin avec des possibles connexions à la rue du Stade au Nord, à la rue de la Grimbonnerie au Sud et à la rue du Parc à l'Ouest. Il est entouré d'habitat individuel développé au coup par coup en double et triple rideau ;
- Un site avec un parcellaire en lanières, témoin de l'activité agricole arboricole ancienne. Un reliquat d'anciens vergers contribuera à la composition paysagère et environnementale du secteur ;
- Un secteur dont le foncier appartient à un bailleur social avec une réserve pour un équipement scolaire nécessaire aux besoins du futur quartier et ceux qui lui sont adjacents.

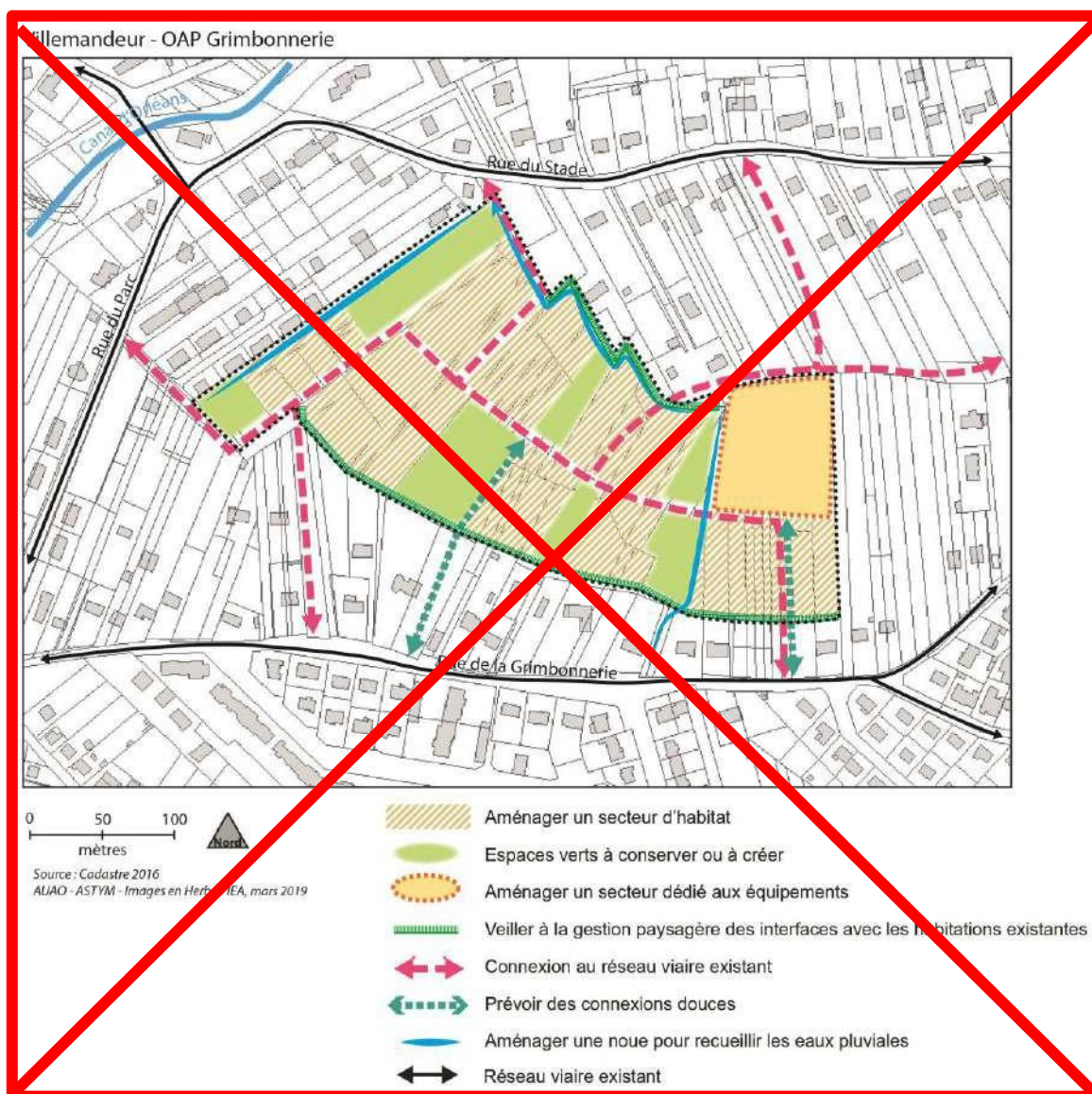
Zone du règlement concernée :

1AU

En vert : ajout

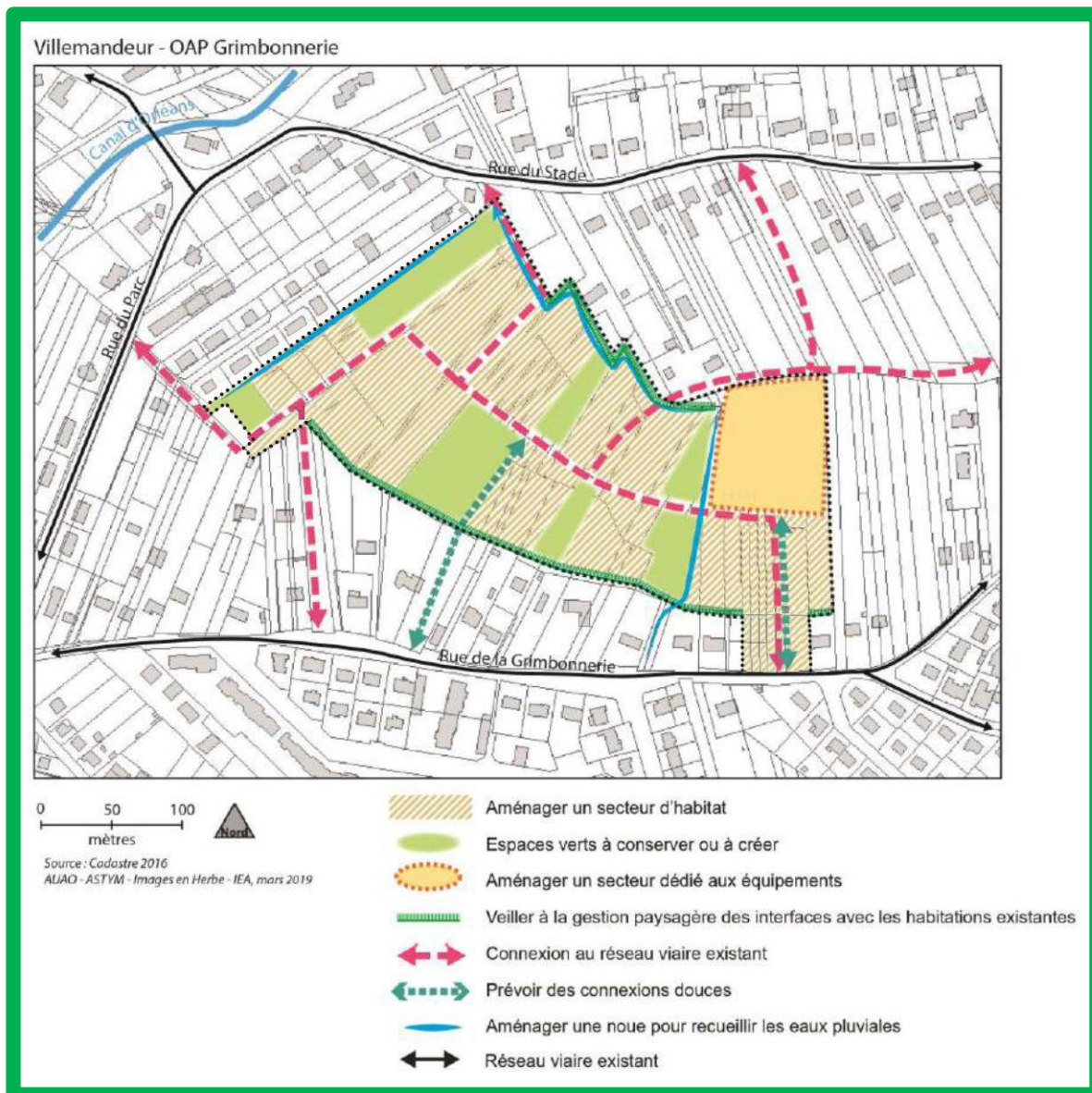
En rouge barré : suppression

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation



En vert : ajout

En rouge barré : suppression



Une zone à vocation habitat avec une réserve pour un équipement scolaire, à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.

Environ ~~6,8 hectares~~ **6,7 hectares** à urbaniser dont 3,7hectares pour de l'habitat.
Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre.
Environ 75 logements dont 20% de locatifs.

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités, l'agriculture urbaine, les équipements à proximité existants ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une densité progressive afin d'assurer une transition paysagère entre milieux urbanisés existants/futurs et les espaces naturels ouverts autour ;
- ⇒ Poursuivre le maillage en liaisons douces.
- ⇒ Préserver les espaces jardins et boisements au cœur du site.
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales.
- ⇒ Aménager les connexions à l'existant.

Département du Loiret

Pièce
2.4

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
Adaptations réglementaires

**Liste des bâtiments agricoles
pouvant changer de destination**
(pièce n°5.4)

Date | Mars 2025

Pièce 5.4 : LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION

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



CARTOGRAPHIES DES BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION SELON L'ENQUETE AGRICOLE CONDUITE AUPRES DES EXPLOITANTS

En application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le PLUiHD de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing désigne dans son règlement écrit et graphique les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination sont cartographiés ci-après.

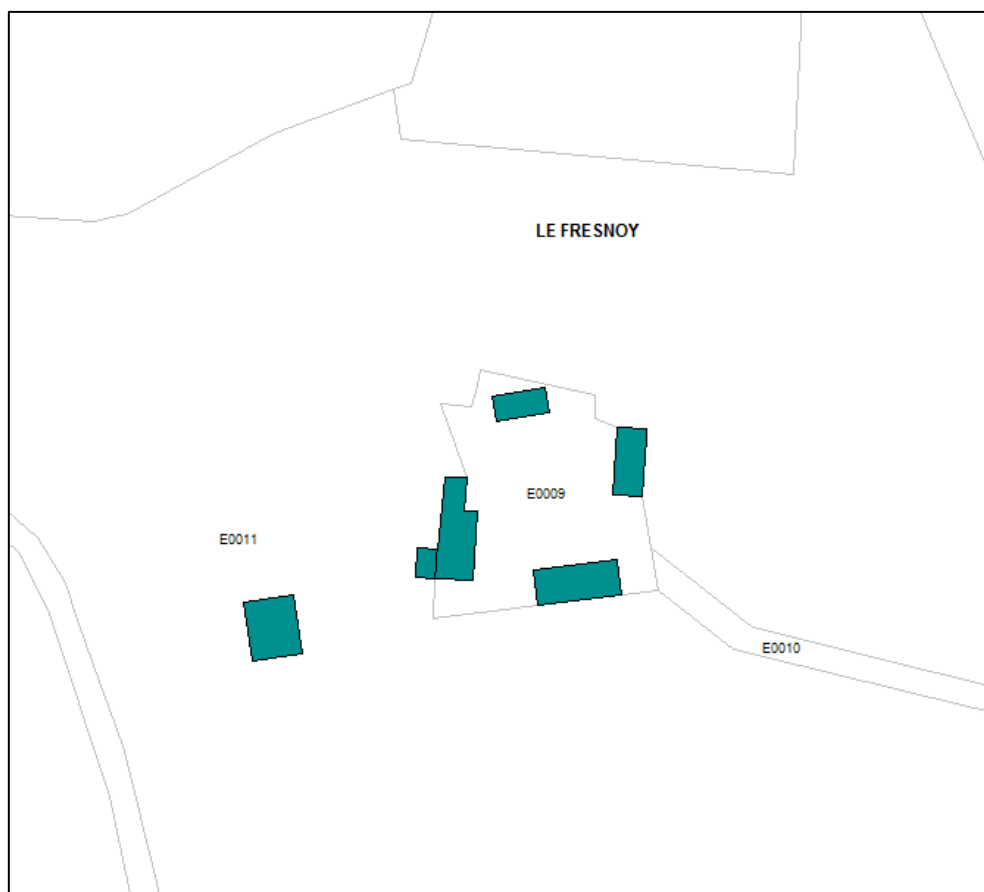
Commune : Amilly



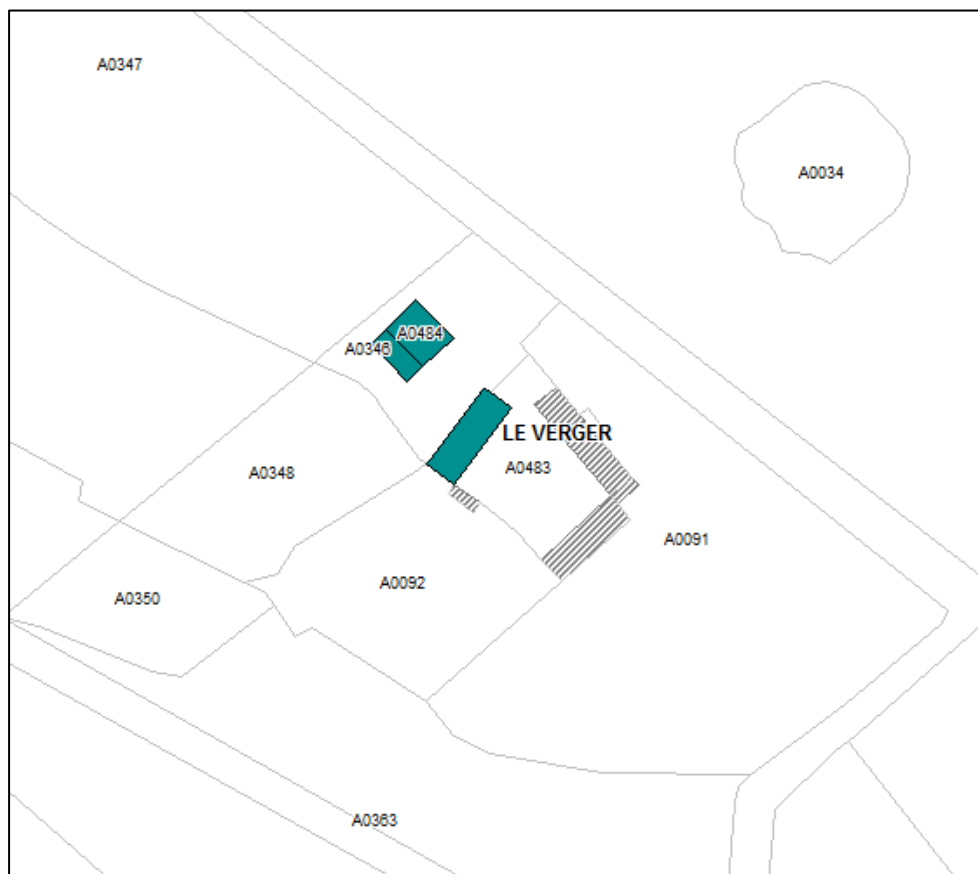
Commune : Chevillon-sur-Huillard

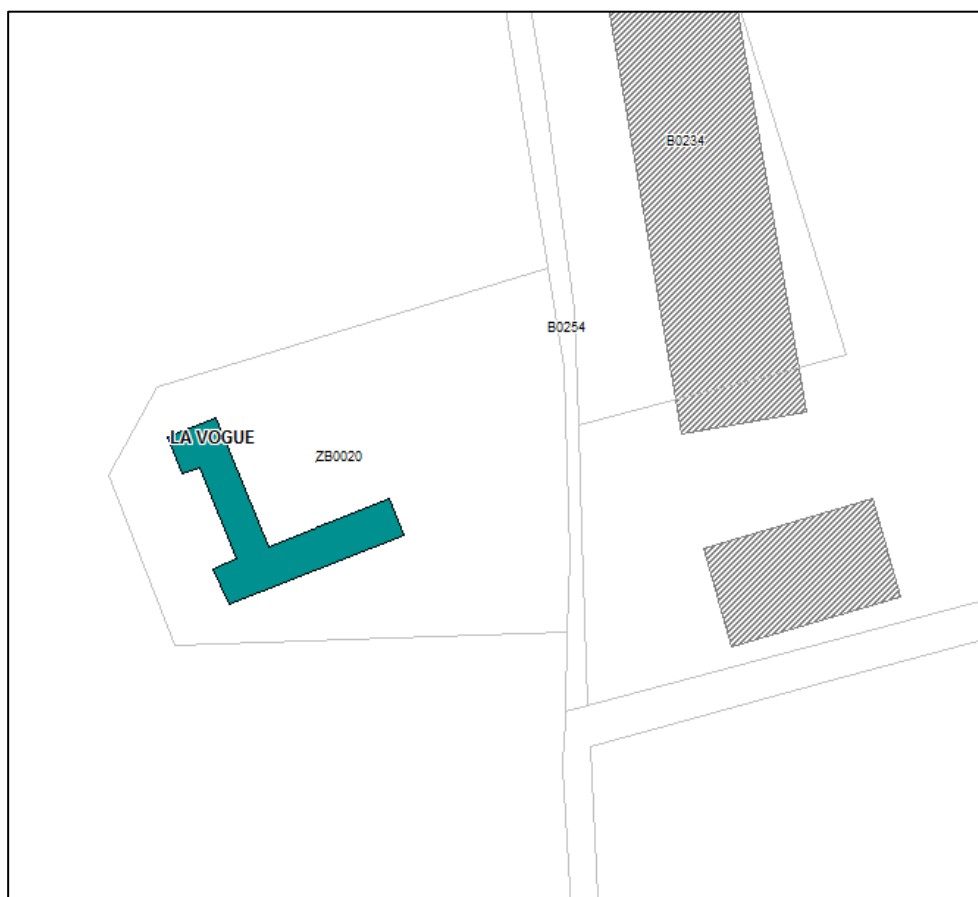


Commune : Conflans-sur-Loing

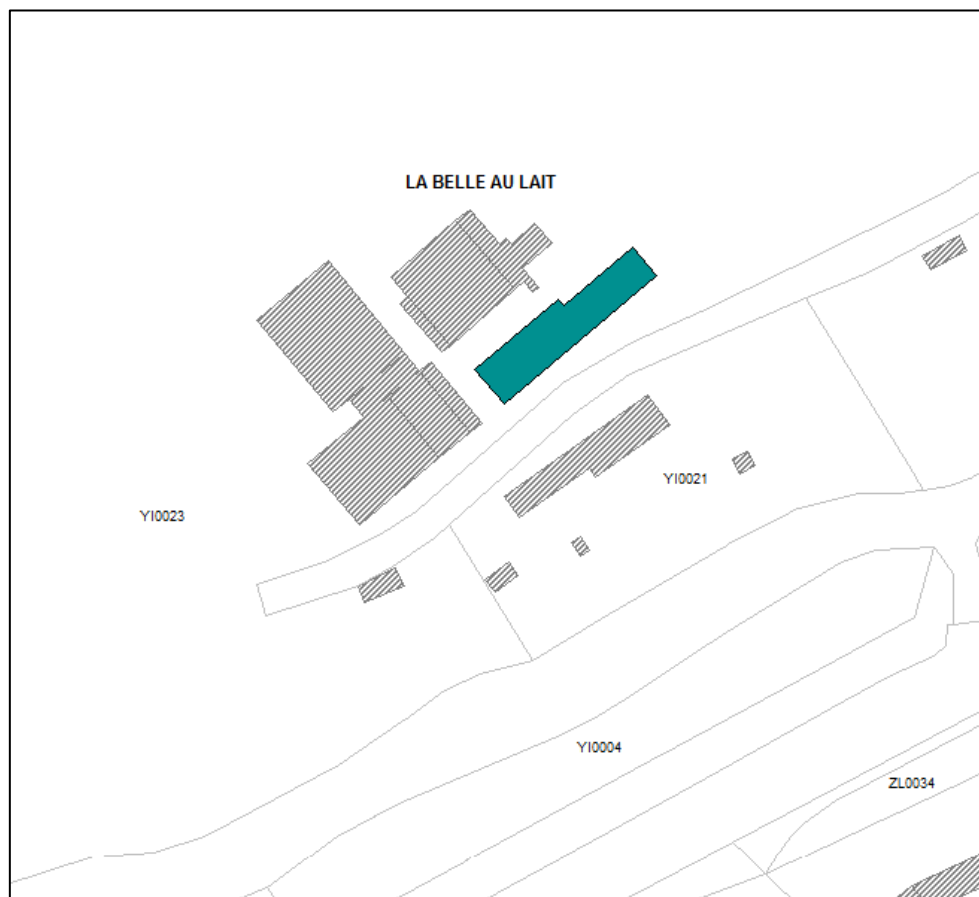


Commune : Mormant sur Vernisson





Commune : Pannes





Commune : Paucourt



Commune : Villemandeur





Commune : Vimory



Département du Loiret

Pièce
2.5

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
Adaptations réglementaires

Liste des éléments de paysage
(pièce n°5.3)

Date | Mars 2025

Pièce 5.3 : LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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



LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le règlement peut identifier et localiser des « éléments de paysage » en délimitant les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le règlement peut également identifier et localiser des « éléments de paysage » en délimitant les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration (articles L.151-23, L.151-19 du code de l'urbanisme).

Les éléments de paysage identifiés à l'échelle de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing sont listés dans le tableau ci-dessous.

AMILLY

N°	Commune de localisation	Type	Parcelles	Description
EPAM01	Amilly	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Nc	Ecluse de la Tuilerie
EPAM02	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AO0231	Mare à protéger
EPAM03	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AD1415	Mare à protéger
EPAM04	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	BM0425	Mare à protéger
EPAM05	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZX0073	Mare à protéger
EPAM06	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZS0205	Mare à protéger
EPAM07	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZS0200	Mare à protéger
EPAM08	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZS0245	Mare à protéger
EPAM09	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZS0054	Mare à protéger
EPAM10	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AA0105	Mare à protéger
EPAM11	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AA0312	Mare à protéger
EPAM12	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AA0312	Mare à protéger
EPAM13	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZR0090	Mare à protéger
EPAM14	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AP0387	Mare à protéger
			AP0390	
EPAM15	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AP0337	Mare à protéger
EPAM16	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AP0330	Mare à protéger
EPAM17	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AP0388	Mare à protéger
EPAM18	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	BB0035	Mare à protéger
EPAM19	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	BB0250	Mare à protéger
			BB0251	
			BB0252	
EPAM20	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	BB0145	Mare à protéger
			BB0149	
EPAM21	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	BB0128	Mare à protéger
EPAM22	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	BB0218	Mare à protéger
EPAM23	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	BB0220	Mare à protéger
EPAM24	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	BB0141	Mare à protéger
EPAM25	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	BB0093	Mare à protéger
EPAM26	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZR0031	Mare à protéger

EPAM27	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZI0163	Mare à protéger
EPAM28	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZI0243	Mare à protéger
EPAM29	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZM0092	Mare à protéger
EPAM30	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	CA0154	Mare à protéger
EPAM31	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZR0038	Mare à protéger
EPAM32	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZN0117	Mare à protéger
EPAM33	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZL0253	Mare à protéger
EPAM34	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZK0121	Mare à protéger
EPAM35	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZL0009	Mare à protéger
EPAM36	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZM0008	Mare à protéger
EPAM37	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZM0087	Mare à protéger
EPAM38	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	CA0115	Mare à protéger
EPAM39	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	CA0201	Mare à protéger
			CA0205	
			CA0206	
			CA0208	
EPAM40	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	CA0136	Mare à protéger
EPAM41	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	CA0136	Mare à protéger
EPAM42	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZL0311	Mare à protéger
EPAM43	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	CB0101	Mare à protéger
EPAM44	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	CB0130	Mare à protéger
			CB0139	
EPAM45	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	CB0015	Mare à protéger
EPAM46	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZK0021	Mare à protéger
EPAM47	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZN0051	Mare à protéger
EPAM48	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZO0327	Mare à protéger
EPAM49	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZO0070	Mare à protéger
EPAM50	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZO0092	Mare à protéger
EPAM51	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	BR0156	Mare à protéger
EPAM52	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZX0022	Mare à protéger
EPAM53	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZP0003	Mare à protéger
EPAM54	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZP0030	Mare à protéger
EPAM55	Amilly		ZL0217	Mare à protéger

		Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZL0218	
EPAM56	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZV0012	Mare à protéger
EPAM57	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZS0176	Mare à protéger
EPAM58	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZL0007	Mare à protéger
EPAM59	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZK0025	Mare à protéger
EPAM60	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZL0306	Mare à protéger
EPAM61	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZL0306	Mare à protéger
EPAM62	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZL0011	Mare à protéger
EPAM63	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AA0106	Mare à protéger
			AA0311	
EPAM64	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZI0291	Mare à protéger
EPAM65	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	CB0039	Mare à protéger
EPAM66	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AM0294	Mare à protéger
EPAM67	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AM0294	Mare à protéger
EPAM68	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AP0373	Mare à protéger
EPAM69	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AW0364	Mare à protéger
EPAM70	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AW0164	Mare à protéger
EPAM71	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AW0163	Mare à protéger
EPAM72	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZN0070	Mare à protéger
EPAM73	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	BM0310	Mare à protéger
EPAM74	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZN0049	Mare à protéger
EPAM75	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	CA0002	Mare à protéger
EPAM76	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AP0006	Mare à protéger
EPAM77	Amilly	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	ZO0295	Mare à protéger
EPAM78	Amilly	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AD0054	Ensemble bâti remarquable (construction principale)
EPAM79	Amilly	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AD0054	Ensemble bâti remarquable (dépendances).

CEPOY

EPCE01	Cepoy	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Nc	Ecluse de Cepoy
EPCE02	Cepoy	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Nc	Ecluse
EPCE03	Cepoy	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AK0561	Alignement/allée remarquable du parc du Chateau
			AK0563	
EPCE04	Cepoy	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AB0301	Alignement d'arbres remarquable le long du Canal
EPCE05	Cepoy	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AK0561	Alignement/allée remarquable du parc du Chateau
			AK0563	
EPCE06	Cepoy	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AK0561	Alignement allée remarquable du parc du Chateau
			AK0563	
EPCE07	Cepoy	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AD0040	Cheminement piétons autour des étangs
			AD0043	
			AD0053	
			AD0062	
			AD0104	
			AD0121	
			AD0125	
			AD0126	
			AD0358	
			AD0359	
			AD0392	
			AD0393	
			AD0490	
			AD0572	
			AD0629	
			AD0642	
			AD0687	
			AD0688	
			AD0692	
			AD0696	
			AD0699	
			AD0724	
			AD0752	
			AD0753	
			AD0761	
			AD0762	
			AD0764	
			AD0765	
			AD0766	
			AE0767	
			AE0768	
			AE0045	
			AE0046	
			AE0065	
			AE0068	
			AE0069	
			AE0070	
			AE0071	

			AE0072	
			AE0075	
			AE0077	
			AE0085	
			AE0086	
			AD0089	
EPCE08	Cepoy	Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique	A1268	Bois à Préserver
			A1269	
			A1270	
			A1271	
			A1272	
			A1273	
			A1274	
EPCE09	Cepoy	Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique	AK0561	Espace boisé à préserver dans le parc du Château de Cepoy
EPCE10	Cepoy	Patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	AI0293	Bois à Préserver
EPCE11	Cepoy	Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique	AB0016	Bois à Préserver
			AB0017	
EPCE12	Cepoy	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou archéologique	AD0121	Bois à Préserver
			AD0127	
EPCE13	Cepoy	Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique	AB0477	Bois à Préserver
EPCE14	Cepoy	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou archéologique	AK0563	La clôture et le portail
EPCE15	Cepoy	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou archéologique	AK0453	Le château de Cepoy
EPCE16	Cepoy	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou archéologique	AK0561	Le portail

CHALETTE-SUR-LOING

EPCH01	Chalette-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Nc	Ecluse de Buges
EPCH02	Chalette-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Nc	Ecluse de Langlée
EPCH03	Chalette-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AS0389	Musée d'Ecole
EPCH04	Chalette-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AD0010	Pigeonnier
EPCH05	Chalette-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AE0153	Maison éclusière de Buges
EPCH06	Chalette-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AB0054	Maison éclusière de la Folie

EPCH07	Chalette-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AH0161	Château
EPCH08	Chalette-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AC0325	Bâtiment 507 Hutchinson
EPCH09	Chalette-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AC0325	Cheminée Hutchinson
EPCH10	Chalette-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AE0170	Cheminée de Buges
EPCH11	Chalette-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AD0001	Passerelle métallique
EPCH12	Chalette-sur-Loing	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	AK0238	Mare à protéger
EPCH13	Chalette-sur-Loing	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AH0161	Alignement d'arbres remarquable
EPCH14	Chalette-sur-Loing	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AH0161	Alignement d'arbres remarquable
EPCH15	Chalette-sur-Loing	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AH0161	Alignement d'arbres remarquable
EPCH16	Chalette-sur-Loing	Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique	AH0003 à AH0059	Zone humide du Grand Rozeau
			AH0095	
			AH0185	
			AH0186	
EPCH17	Chalette-sur-Loing	Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique	AE0001	Zone humide du Petit Rozeau
			AE00002	
			AE0003	
			AE0004	
			AE0005	
			AE0175	
			AE0176	
			AE0177	
EPCH18	Chalette-sur-Loing	Eléments de paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre écologique	AK0074	Bois à préserver
			AK0134	
			AK0238	
			AK0260	
			AK0284	
			AK0316	
EPCH19	Chalette-sur-Loing	Eléments de paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre écologique	AP0001	Bois de la Garenne
			AP0002	
			AP0115	
EPCH20	Chalette-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AR0072	Alignement d'arbre à conserver
			AR0073	
EPCH21	Chalette-sur-Loing	Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique	AR0004 à AR00019	Zone humide des Prés-Blonds
			AR0023 à AR0025	
			AR0074	

CHEVILLON-SUR-HUILLARD

EPCSH01	Chevillon-sur-Huillard	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	ZH0062	Ecluse du May
EPCSH02	Chevillon-sur-Huillard	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	ZT0057	Ecluse de Marchais-Clair

CONFLANS-SUR-LOING

EPCLO1	Conflans-sur-Loing	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Nc	Ecluse de la Sablonnière
--------	--------------------	--	----	--------------------------

CORQUILLEROY

EPCO01	Corquilleroy	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AH0238	Ecluse de la Folie
			AH0241	
			AH0245	
			AH0246	
EPCO02	Corquilleroy	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AC0059	Chapelle
EPCO03	Corquilleroy	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AH0037	Chapelle Sainte Olga

LOMBREUIL

EPLB01	Lombreuil	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou archéologique	ZD0035	Allée remarquable – Bois de la Léchère
EPLB02	Lombreuil	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou archéologique	C0190	Allée remarquable – Bois de la Léchère
EPLB03	Lombreuil	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou archéologique	C0190	Bâtiment remarquable

MONTARGIS

EPMO01	Montargis	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Nc	Ecluse de la Reinette
EPMO02	Montargis	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Nc	Ecluse de la Marolle
EPMO03	Montargis	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Nc	Stèle commémorative Canal de Briare
EPMO04	Montargis	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AE0151	Stèle commémorative du STO
EPMO05	Montargis	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Nc	Stèle des étudiants chinois

EPMO06	Montargis	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AS0750	Eglise Notre Dame des Cités
EPMO07	Montargis	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AB0118	Eglise protestante de Montargis
			AB0119	
EPMO08	Montargis	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AB0419	Immeubles collectifs le long du Canal de Briare

PANNES

EPPA01	Pannes	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	AB0033	Pont SNCF (Construction Eiffel)
EPPA02	Pannes	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	ZL0031	Ecluse de Sainte Catherine
			ZL0032	
			ZL0033	
EPPA03	Pannes	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	YI0025	Viaduc de Pannes

PAUCOURT

EPPC01	Paucourt	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	B0789	Chêne Bechetoille
EPPC02	Paucourt	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	C0158	Chêne Gaulé
EPPC03	Paucourt	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	B0236	Mare à protéger
EPPC04	Paucourt	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	B1409	Mare à protéger
EPPC05	Paucourt	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	B0638	Mare à protéger
EPPC06	Paucourt	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	A0023	Mare à protéger
EPPC07	Paucourt	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	B0853	Mare à protéger
EPPC08	Paucourt	Elément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	B0586	Mare à protéger

SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD

EPSMSF01	Saint-Maurice-sur-Fessard	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	YE0016	Ecluse de Machot
----------	---------------------------	--	--------	------------------

SOLTERRE

EPSO01	Solterre	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	A0360	Eglise Saint-Pierre
EPSO02	Solterre	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	A0743	Château

VILLEMANDEUR

EPVI01	Villemandeur	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou archéologique	B0769	Allée remarquable - Perspective du Château de Lisledon
			B0771	
			B0929	
			B0930	
			B0940	
			B0941	
			B2289	
			YL0062	
			YL0063	
			YL0064	
			YL0066	
EPVI02	Villemandeur	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou archéologique	Nc	Perspective sur le Vernisson
EPVI03	Villemandeur	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou archéologique	Nc	Allée latérale remarquable du Château de Platteville

Département du Loiret

Pièce
2.6

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
Adaptations réglementaires

Liste des emplacements réservés
(pièce n°5.2)

Date | Mars 2025

Pièce 5.2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

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



Sommaire

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....3

AMILLY4

CEPOY9

CHALETTE-SUR-LOING.....9

CONFLANS-SUR-LOING11

CORQUILLEROY.....12

MONTARGIS13

MORMANT-SUR-VERNISSON.....14

PANNES14

PAUCOURT14

SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD.....15

VILLEMANDEUR 15

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-38 du Code de l'urbanisme, le PLUiHD de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue à l'article L.433-3 du Code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement. Ils sont énumérés dans la liste ci-après.

AMILLY

N°	Commune de localisation	Type	Destination	Parcelle	Surface ER (m²)	Bénéficiaire
				N°		
ERAM01	AMILLY	Ouvrage public	Collecteur eaux pluviales	AD0066	34	Agglomération Montargoise Et rives du Loing
ERAM02	AMILLY	Installation d'intérêt général	Création d'équipements sportifs	ZH0022	54580	Commune d'Amilly
				ZH0053		
ERAM03	AMILLY	Ouvrage public	Réseaux eaux pluviales	AW0158	304	Agglomération Montargoise Et rives du Loing
				AW0364		
ERAM04	AMILLY	Voie publique	Création d'une voirie	ZI0001	15474 6417	Agglomération Montargoise Et rives du Loing
				ZI0002		
				ZI0003		
				ZI0004		
				ZI0009		
				ZI0113		
				ZI0114		
				ZI0115		
				ZI0145		
				ZI0147		
				ZI0150		
				ZI0158		
				ZI0159		
				ZI0249		
				ZI0295		
				ZI0319		
				ZI0320		
				AD n°1440		
				AD n°1442		
				AD n°1444		
				AD n°1446		
				AD n°1449		
				AD n°1450		
				AD n°197		
				AD n°610		
				AD n°616		
				AD n°661		
				AD n°793		
				ZI n°1		
				ZI n°113		
				ZI n°114		
				ZI n°115		
				ZI n°159		
				ZI n°2		
				ZI n°295		
				ZI n°296		
				ZI n°9		
ERAM05	AMILLY	Installation d'intérêt général	Réserve défense incendie	ZO0099	242	Commune d'Amilly
				CD0070		
				CD0071		

ERAM06	AMILLY	Voie publique	Création d'une voirie	CD0072	3448 4479	Commune d'Amilly
				CD0073		
				CD0075		
				CD0132		
				CD0133		
				CD0134		
				CD0137		
				CD0151		
				CD0157		
				CD0158		
				CD0165		
				CD0166		
				CD0167		
				CD0169		
				CD0171		
				CD0181		
				CD0182		
				CD0184		
				CD0185		
				CD0186		
				CD0187		
				CD0188		
				CD0189		
				CD0193		
				CD0199		
				CD0217		
				CD0218		
				CD0220		
				CD0221		
				CD0237		
				CD0268		
				CD0270		
				CD0310		
				CD0312		
				CD0313		
				CD0315		
				CD0318		
				CD0312		
				CD0324		
				CD0336		
				CD0352		
				CD0354		
				CD n°193		
				CD n°194		
				CD n°199		
				CD n°406		
				CD n°408		
				CD n°410		
				CD n°414		
				CD n°418		
				CD n°422		
				CD n°70		
				CD n°75		
				CI n°151		
				CI n°157		
				CI n°158		
				CI n°159		
				CI n°165		
				CI n°166		
				CI n°167		

				Cl n°169 Cl n°171 Cl n°172 Cl n°174 Cl n°181 Cl n°182 Cl n°184 Cl n°185 Cl n°186 Cl n°187 Cl n°188 Cl n°189 Cl n°217 Cl n°218 Cl n°220 Cl n°221 Cl n°234 Cl n°235 Cl n°237 Cl n°268 Cl n°270 Cl n°309 Cl n°310 Cl n°311 Cl n°312 Cl n°313 Cl n°314 Cl n°315 Cl n°316 Cl n°318 Cl n°319 Cl n°321 Cl n°322 Cl n°324 Cl n°325 Cl n°335 Cl n°336 Cl n°351 Cl n°352 Cl n°353 Cl n°354 Cl n°364 Cl n°365 Cl n°366 Cl n°367 Cl n°368 Cl n°369 Cl n°370 Cl n°371		
ERAM07	AMILLY	Voie publique	Aménagement d'un accès zone 2AU	BK0373	515	Commune d'Amilly
ERAM08	AMILLY	Voie publique	Aménagement venelle Clos Vinot	AZ0114 AZ0119 AZ0350	182	Commune d'Amilly
ERAM09	AMILLY	Voie publique	Aménagement d'une voirie et d'un parking	AZ0212 AZ1008 AZ1009 AZ1010	1267	Commune d'Amilly
				AZ0754		

ERAM10	AMILLY	Installation d'intérêt général	Création d'un équipement public	AZ0755	669	Commune d'Amilly
				AZ1010		
				AZ1011		
ERAM11	AMILLY	Ouvrage public	Aménagement d'aires de stationnement	AZ0163	1045 472	Commune d'Amilly
				AZ0164		
ERAM12	AMILLY	Voie publique	Création d'un accès zone du Coteau par impasse Murailles	AY0048	804	Commune d'Amilly
				AY0049		
ERAM13	AMILLY	Voie publique	Elargissement de la ruelle Saint Benoit	AZ0732	1243	Commune d'Amilly
ERAM14	AMILLY	Voie publique	Création d'une voirie – accès Hautes Feuilles	BR0404	493	Commune d'Amilly
				BR0442		
				BR0443		
				BR0444		
ERAM15	AMILLY	Voie publique	Création d'une voirie – accès Hautes Feuilles	ZY0008	612	Commune d'Amilly
				ZY0010		
				ZY0032		
				ZY0034		
ERAM16	AMILLY	Voie publique	Aménagement d'une voirie	CH0280	480	Commune d'Amilly
ERAM17	AMILLY	Voie publique	Aménagement d'une voirie	CM0057	1861	Commune d'Amilly
				CM0062		
				CM0094		
				CM0095		
				CM0096		
				CM0106		
				CM0107		
				CM0108		
				CM0110		
				CM0347		
				CM0348		
				CM0397		
				CM0398		
				CM0401		
				CM0402		
				CM0403		
				CM0404		
				CM0409		
				CM0548		
				CM0798		
				CM0799		
				CM0822		
				CM0824		
				CM0826		
				CM0932		
				CM0979		
				CM0995		
				CM1021		
				CM1023		
				CM1025		
				CM1031		
				CM1033		
				CM2027		
ERAM18	AMILLY	Voie publique	Création d'une voirie – accès Hautes Feuilles	BP0100	1146	Commune d'Amilly
				BP0101		
				BP0269		
				BP0353		
				BP0354		

				BP0503			
				BP0504			
ERAM19	AMILLY	Installation d'intérêt général	Equipements et logement	AZ0713	12310	Commune d'Amilly	
				AZ0715			
				AZ0717			
				AZ0719			
				AZ0720			
ERAM20	AMILLY	Ouvrage public		AZ0024	3559		
			AZ0025				
ERAM21	AMILLY	Ouvrage public		AZ0028	14110		
				AZ0029			
				AZ1067			
ERAM22	AMILLY	Ouvrage public	Aménagement espace public	AZ0672	55	Commune d'Amilly	
ERAM23	AMILLY	Ouvrage public	Création d'un bassin pour la gestion des eaux pluviales	ZI0330	603	Agglomération Montargoise Et rives du loing	
ERAM24	AMILLY	Ouvrage public	Création d'un bassin pour la gestion des eaux pluviales	AX0099	3043	Agglomération Montargoise Et rives du loing	
ERAM25	AMILLY	Ouvrage public	Création d'un fossé pour la gestion des eaux pluviales	AC0067	171	Agglomération Montargoise Et rives du loing	
ERAM26	AMILLY	Ouvrage public	Création d'un exutoire pour les eaux pluviales	ZS0148	1791	Agglomération Montargoise Et rives du loing	
				ZS0149			
ERAM27	AMILLY	Ouvrage public	Création d'un exutoire pour les eaux pluviales	ZL0253	948	Agglomération Montargoise Et rives du loing	
ERAM28	AMILLY	Ouvrage public	Création d'un parc de stationnement	CD173	1512	Commune d'Amilly	
				CD174			
ERAM29	AMILLY	Voie publique	Accès au cimetière et salle polyvalente	BR399	1097	Commune d'Amilly	
				BR126			
				BR394			
ERAM30	AMILLY	Voie publique	Création d'un passage	CN638	1000	Département du Loiret	
				CN49			
ERAM31	AMILLY	Voie publique	Création d'une voirie	CM362	1191	Commune d'Amilly	
				CM361			
ERAM32	AMILLY	Voie publique	Accès au futur lotissement (OAP)	BP59	813	Commune d'Amilly	
				BP58			
ERAM33	AMILLY	Ouvrage public	Aménagement d'un espace public	AY34	294	Commune d'Amilly	
				AY345			
				AY347			
				AY348			
				AY35			

CEPOY

ERCE01	CEPOY	Ouvrage public	Création d'un stationnement	AB0275	900	Commune de Cepoy
ERCE02	CEPOY	Voie publique	Création de voie piétonne	nc	119	Commune de Cepoy
ERCE03	CEPOY	Voie publique	Création de voie piétonne	AK0684	208	Commune de Cepoy
ERCE04	CEPOY	Voie publique	Création de voie publique	AK0350	183	Commune de Cepoy
ERCE05	CEPOY	Voie publique	Aménagement d'un carrefour	AC0147	138	Commune de Cepoy
ERCE06	CEPOY	Ouvrage public	Aménagement d'un parking	AK0142 AK0143	999	Commune de Cepoy
ERCE07	CEPOY	Voie publique	Accès au parc	AK0183	1320	Commune de Cepoy
ERCE08	CEPOY	Ouvrage public	Réseau eaux pluviales	AI0002	393	Agglomération Montargoise Et rives du loing

CHALETTE-SUR-LOING

ERCH01	CHALETTE-SUR-LOING	Ouvrage public	Passage de réseaux	AY0176	703	Agglomération Montargoise Et rives du loing
				AY0281		
				AY0329		
				AY0331		
				AY0332		
ERCH02	CHALETTE-SUR-LOING	Ouvrage public	Création d'un bassin pour la gestion des eaux pluviales	BD0299	3075	Agglomération Montargoise Et rives du loing
ERCH04	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Création d'un chemin piéton	BH0127	488	Commune de Chalette-sur-Loing
				BH0128		
				BH0331		
ERCH05	CHALETTE-SUR-LOING	Installation d'intérêt général	Création d'un espace public de loisirs	AB0109	379	Commune de Chalette-sur-Loing
ERCH06	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Création d'une voirie et passage de réseaux	AY0196	1880	Commune de Chalette-sur-Loing
				AY0334		
				AY0614		
				AY0616		
				AY0618		
				AY0631		
				AY0686		
				AY0693		
				AY0694		
				AY0697		
				AY0700		
				AY0734		
ERCH08	CHALETTE-SUR-LOING	Ouvrage public	Création d'une aire de stationnement	AR0045	1495	Commune de Chalette-sur-Loing
				AR0046		
ERCH11	CHALETTE-SUR-LOING	Installation d'intérêt général	Création d'un équipement public	BD0340	18120	Commune de Chalette-sur-Loing
ERCH12	CHALETTE-SUR-LOING	Installation d'intérêt général	Création d'un espace public	AP0165	645	Commune de Chalette-sur-Loing

ERCH13	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Création d'une voirie	AO0215	372	Agglomération Montargoise Et rives du loing
ERCH14	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Création d'un chemin piéton	AK0065	512	Commune de Chalette-sur-Loing
				AK0069		
				AH0170		
ERCH15	CHALETTE-SUR-LOING	Ouvrage public	Création d'un bassin pour la gestion des eaux pluviales	AY0196	645	Agglomération Montargoise Et rives du loing
ERCH16	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Création d'un cheminement doux au bord du Loing	AR0027	4551	Commune de Chalette-sur-Loing
				AR0032		
				AR0033		
				AR0034		
				AR0035		
				AR0053		
				AR0054		
				AR0055		
				AR0056		
				AR0057		
				AR0058		
				AR0059		
				AR0070		
				AR0071		
				AR0072		
ERCH17	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Création d'un cheminement doux au bord du Loing	AW0023		Commune de Chalette-sur-Loing
				AW0024		
				AW0025		
				AW0027		
				AW0028		
				AW0029		
				AW0030		
				AW0031		
				AW0073		
				AW0074		
				AW0075		
				AW0145		
				AW0146		
ERCH18	CHALETTE-SUR-LOING	Ouvrage public	Création d'un ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	AX0116	5696	Agglomération Montargoise Et rives du loing
ERCH19	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Création d'un chemin doux le long du Solin et du Loing	AV n°278	14 440	Commune de Chalette-sur-Loing
				AC n°117		
				AC n°264		
				AC n°269		
				AC n°290		
				AC n°347		
				AC n°349		
				AC n°351		
				AC n°401		
				AD n°10		
				AV n°265		
				AV n°267		
				AV n°277		
				AV n°281		
				AV n°283		
				AV n°285		
				AX n°10		
				AX n°131		
				AX n°145		

				AX n°6		
				AX n°7		
				AX n°8		
				AX n°82		
				AX n°9		
				AY n°261		
				AY n°470		
				AY n°602		
				AY n°603		
				AY n°768		
				AZ n°338		
				BC n°309		
				BC n°4		
				BC n°402		
ERCH20	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Création d'un cheminement doux le long de la voie ferrée	AN n°205	3 733	Commune de Chalette-sur-Loing
				AN n°222		
				AN n°235		
				AN n°237		
ERCH21	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Création d'une voirie et passage de réseaux	AY224	478	Commune de Chalette-sur-Loing
				AY221		
ERCH22	CHALETTE-SUR-LOING	Installation d'intérêt général	Création d'un équipement sportif	AN191	28 825	Commune de Chalette-sur-Loing
ERCH23	CHALETTE-SUR-LOING	Ouvrage public	Valorisation de l'espace naturel « Grand Roseau »	AH51	13 677	Commune de Chalette-sur-Loing
				AH17		
ERCH24	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Elargissement de l'allée Ronsard et aménagement d'une aire de retournement	AI n°552	631	Commune de Chalette-sur-Loing
				AI n°633		
				AI n°586		
				AI n°503		
				AI n°573		
				AI n°208		
				AI n°399		
				AI n°505		
				AI n°651		
ERCH25	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Création d'un chemin doux le long du Solin et du Loing	AC n°108	1 962	Commune de Chalette-sur-Loing
				AC n°322		
				AC n°323		
				AC n°340		
				AC n°342		
				AC n°360		
				AC n°361		
				AC n°380		
				AC n°86		
				AC n°87		
ERCH26	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Création d'une voie d'accès.	AM288	267	Commune de Chalette-sur-Loing
ERCH27	CHALETTE-SUR-LOING	Voie publique	Création d'une voie d'accès.	AX137	210	Commune de Chalette-sur-Loing
				AX138		

CONFLANS-SUR-LOING

ERCL01	CONFLANS-SUR-LOING	Installation d'intérêt général	Extension du cimetière	A0333	1295	Commune de Conflans-sur-Loing
				A0334		

CORQUILLEROY

ERCO01	CORQUILLEROY	Ouvrage public	Création d'un fossé pour la gestion des eaux pluviales	ZN0112	2170	Agglomération Montargoise Et rives du loing
				ZN0172		
ERCOPA01	CORQUILLEROY	Voie publique		YE0012	35810 52 586	
				YE0013		
				YE n°12		
				YE n°13		
				YE n°23		
				YE n°24		
				ZR n°1		
				ZR n°2		
				ZR n°3		
				ZR n°4		
				ZR n°5		
				ZR n°10		
				YE0023		
				YE0024		
				YE0025		
				ZR0001		
				ZR0002		
				ZR0003		
				ZR0004		
				ZR0005		
				YD0006		
				YD0007		
				YD0008		
				YD0009		
				YD0011		
				YD0013		
				YD0017		
				YD0021		
				YD0022		
				YD0032		
				YE0022		
				YE0046		
				YE0047		
				YD n°6		
				YD n°7		
				YD n°8		
				YD n°9		
				YD n°11		
				YD n°13		
				YD n°17		
				YD n°21		
				YD n°22		
				YD n°32		
				YE n°22		
				YE n°46		
				YE n°47		
	et					
	PANNES		Création d'une voie d'accès à la ZAE du Parc de Chaumont			Agglomération Montargoise Et rives du loing

MONTARGIS

ERMO01	MONTARGIS	Voie publique	Création de voie publique	AH0056	7852	Commune de Montargis
				AH0058		
				AH0059		
				AH0060		
				AH0061		
				AH0062		
				AH0063		
				AH0064		
				AH0066		
				AH0068		
				AH0413		
				AH0523		
				AH0527		
ERMO02	MONTARGIS	Voie publique	Création de voie publique	AP0010	4476	Commune de Montargis
				AP0011		
				AP0012		
				AP0013		
				AP0014		
				AP0026		
				AP0027		
				AP0028		
				AP0029		
				AP0030		
				AP0031		
				AP0032		
				AP0039		
				AP0047		
				AP0049		
				AP0050		
				AP0051		
				AP0052		
				AP0053		
				AP0055		
				AP0289		
				AP0290		
				AP0309		
				AP0310		
				AP0317		
				AP0318		
				AP0319		
				AP0320		
				AP0339		
				AP0382		
				AP0383		
				AP0406		
				AP0418		

MORMANT-SUR-VERNISSON

ERMV01	MORMANT-SUR-VERNISSON	Ouvrage public	Création d'un parking, d'une aire de covoiturage, d'un parcours santé, d'une aire de jeux et d'un secteur à reboiser	A0441	11660	Commune de Mormant-sur-Vernisson
--------	-----------------------	----------------	--	-------	-------	----------------------------------

PANNES

ERPA02	PANNES	Voie publique	Création de voie publique	AC0222	529	Commune de Pannes
ERPA03	PANNES	Ouvrage public	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	AB0072 AB0073	1090	Agglomération Montargoise Et rives du loing
ERPA04	PANNES	Voie publique	Création d'une piste cyclable	ZC0001 ZC0002 ZC0003 ZC0005 ZC0006 ZC0053 ZC0078 ZC0080 ZC0082 ZC0085	2798	Agglomération Montargoise Et rives du loing
ERPA05	PANNES	Voie publique	Création d'une piste cyclable	YD0029 YD0030	1726	Agglomération Montargoise Et rives du loing
ERPA06	PANNES	Voie publique	Création d'une voie d'accès à la ZAE Arboria 3	ZP0054 ZP0055 ZP0056 ZP0057 ZP0059 ZP0060 ZP0062 YL0001 YL0097 YL0316	5527	Agglomération Montargoise Et rives du loing
ERPA07	PANNES	Voie publique	Création d'une voirie	AB0079 AB0286 AB0287 AB515 AB286 AB504 AB507	328 398	Commune de Chalette-sur-Loing

PAUCOURT

ERPC01	PAUCOURT	Installation d'intérêt général	Création d'un équipement	B0109 B0110 B1368	1946 3096	Commune de Paucourt
--------	----------	--------------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------

ERPC01	PAUCOURT	Voie publique	Aménagement d'une voirie	B0091	124	Commune de Paucourt
--------	----------	---------------	--------------------------	-------	-----	---------------------

SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD

ERSMF01	SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD	Installation d'intérêt général	Extension du cimetière	ZM0191	1507	Commune de Saint-Maurice-sur-Fessard
ERSMF02	SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD	Voie publique	Aménagement du carrefour (rond-point)	YH0002	1289	Commune de Saint-Maurice-sur-Fessard
				YH0036		
ERSMF03	SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD	Ouvrage public	Extension d'un parking	AB0164	3912	Commune de Saint-Maurice-sur-Fessard

VILLEMANDEUR

ERVIO1	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'un cheminement doux	AC0418	1215	Commune de Villemandeur
				AC0419		
				AC0420		
				AC0421		
ERVIO2	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'un cheminement doux	AB0003	22677	Commune de Villemandeur
				AB0290		
				AB0438		
				AB0439		
				AB0443		
				AB0454		
				AB0455		
				AB0460		
				AB0461		
				AB0721		
				AB0722		
				AB0723		
				AC0407		
				AC0408		
ERVIO3	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'un cheminement doux	AB0448	481	Commune de Villemandeur
				AB0452		
				AB0451		
ERVIO4	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'un cheminement doux	AB0458	166	Commune de Villemandeur
ERVIO5	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'un cheminement doux	AB0322	5368	Commune de Villemandeur
				AB0383		
				AB0400		
				AB0401		
				AB0402		
				AB0772		
				AB0773		
				AB0183		
				AB0315		
				AB0375		
				AB0696		
				AB0706		

ERVI06	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'une voirie	AB0742	1719 1662	Commune de Villemandeur
				AB0743		
				AB0744		
				AB0745		
				AB0746		
				AB0747		
				AB0748		
				AB0791		
				AB0801		
				AB0814		
				AB0815		
				AB0816		
				AB0817		
				AB0820		
				AB0821		
				AB0824		
				AB0827		
				AB0828		
				AB0829		
				AB0830		
				AB0831		
				AB0834		
				AB0835		
				BH n°162		
				BH n°163		
				BH n°167		
				BH n°244		
				BH n°59		
				BH n°60		
ERVI07	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'une voirie	AB0268 AB0354	2257	Commune de Villemandeur
ERVI08	VILLEMANDEUR	Ouvrage public	Aménagement d'une voirie, d'espaces verts et d'un bassin eaux pluviales	AB0113	7431 6990	Commune de Villemandeur
				AB0117		
				AB0118		
				AB0125		
				AB0209		
				AB0244		
				AB0488		
				AB0618		
				BH n°54		
				BH n°156		
				BH n°157		
ERVI09	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'une voirie	AB0523	2232 2236	Commune de Villemandeur
				AB0680		
				AB0681		
				BH80		
				BH82		
ERVI10	VILLEMANDEUR	Installation d'intérêt général	Equipement sportif et voirie	AB0204	6641 6839	Commune de Villemandeur
				AB0205		
				AB0216		
				AB0381		
				AB0523		
				AB0525		
				AB0546		
				AB0550		

				AB0609 AB0611 AB0677 AB0679 AB0681 AB0869 BH n°80 BH n°82 BH n°83 BH n°85 BH n°86 BH n°89 BH n°90 BH n°91 BH n°92 BH n°94		
ERV11	VILLEMANDEUR	Voie publique	Création d'une voie nouvelle	AH0005 AH0008 AH0009 AH0013 AH0014 AH0080 AH0081 AH0086 AH0093 AH0097 AH0098 AH0100 AH0101 AH0102 AH0103 AH0104 AH0167 AH0169 AH0171 AH0176 AH0182 AH0188 AH0192 AH0208 AH0209 AH0254 AH0271 AH0296 AH0314 AH0327 AH0342 AH0345 AH0353 AH0355 AH0356 AH0358 AH0359 AH0360 AH0364 AH0386 AH0387 AH0426 AH0429 AH0432	9844 9888	Commune de Villemandeur

			AH0435	
			AH0438	
			AH0443	
			AH0446	
			AH0459	
			AH0462	
			AH0512	
			AH0519	
			AH0531	
			AH0532	
			AH0539	
			AH0541	
			AH0557	
			AH0558	
			AH0562	
			AT n°117	
			AT n°118	
			AT n°12	
			AT n°128	
			AT n°129	
			AT n°130	
			AT n°131	
			AT n°132	
			AT n°133	
			AT n°136	
			AT n°137	
			AT n°142	
			AT n°143	
			AT n°144	
			AT n°146	
			AT n°147	
			AT n°149	
			AT n°150	
			AT n°152	
			AT n°159	
			AT n°164	
			AT n°189	
			AT n°191	
			AT n°194	
			AT n°195	
			AT n°196	
			AT n°198	
			AT n°199	
			AT n°200	
			AT n°201	
			AT n°203	
			AT n°204	
			AT n°205	
			AT n°206	
			AT n°207	
			AT n°209	
			AT n°210	
			AT n°214	
			AT n°216	
			AT n°217	
			AT n°218	
			AT n°219	
			AT n°220	
			AT n°222	
			AT n°224	
			AT n°226	
			AT n°227	

				AT n°228		
ERV112	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'une voirie	AH0359 AH0360 AH0361	1085	Commune de Villemandeur
ERV113	VILLEMANDEUR	Installation d'intérêt général	Extension du cimetière	AO0107 AO0108 AO0111 AO0114 AO0127 AO0130 AO0146 AO0151 AO0186 AO0279 AO0280 AO0289 AO0384 AO0385 AO0406 AO0409 AO0513 AO0646 AO0647 AO0648 AO0649 AO0694	15820	Commune de Villemandeur
ERV114	VILLEMANDEUR	Ouvrage public	Création d'un parking	AL0331	1001	Commune de Villemandeur
ERV115	VILLEMANDEUR	Ouvrage public	Création d'un parc de stationnement et d'une voirie	AL0463 AL0464 AL0465	3736	Commune de Villemandeur
ERV116	VILLEMANDEUR	Installation d'intérêt général	Equipement communale	AL0256 AL0257	1138	Commune de Villemandeur
ERV117	VILLEMANDEUR	Voie publique	Création d'un chemin piéton	AL0250 AL0251 AL0367 AL0368 AL0678	391	Commune de Villemandeur
ERV118	VILLEMANDEUR	Ouvrage public	Création d'une voirie / parc de stationnement	AI0839 AI0840 AI0842	2915	Commune de Villemandeur
ERV119	VILLEMANDEUR	Installation d'intérêt général	Aménagement d'équipements sportifs, scolaires, sanitaires et de loisirs	AI0133 AI0134 AI0135 AI0136 AI0137 AI0140 AI0141 AI0142 AI0143 AI0144 AI0145 AI0146 AI0147 AI0185 AI0186 AI0187 AI0188	78270 78005	Commune de Villemandeur

				AI0190		
				AI0191		
				AI0192		
				AI0202		
				AI0609		
				AI0613		
				AI0647		
				AI0653		
				AI0727		
				AI0729		
				AI0732		
				AI0894		
				AI0896		
				AI0899		
				AI0900		
				AI0902		
				AI0912		
				AI0922		
				AI0923		
				AI0924		
				AI0925		
				AI0926		
				AI0927		
				AI0928		
				AI0929		
				AI0930		
				AI0931		
				AS n°101		
				AS n°102		
				AS n°118		
				AS n°124		
				AS n°127		
				AS n°128		
				AS n°129		
				AS n°130		
				AS n°141		
				AS n°368		
				AS n°47		
				AS n°48		
				AS n°49		
				AS n°50		
				AS n°51		
ERV120	VILLEMANDEUR	Ouvrage public	Aménagement de voirie	A1197	455	Commune de Villemandeur
				A1617		
ERV121	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement de voirie	A1341	94	Commune de Villemandeur
		Espaces verts et		A0176		
				A0179		
				A0232		
				A0233		
				A0234		
				A0235		
				A0236		
				A0237		
				A0238		
				A0239		
				A0240		
				A0241		
				A0242		

ERVI22	VILLEMANDEUR	continuités écologiques	Création d'espaces verts et de loisirs	A0243	217700	Commune de Villemandeur
				A0244		
				A0245		
				A0246		
				A0247		
				A0248		
				A0249		
				A0250		
				A0252		
				A0253		
				A0269		
				A0270		
				A0271		
				A0276		
				A0586		
				A0587		
				A0598		
				A1085		
				A1086		
				A1361		
				A1362		
				A2232		
ERVI23	VILLEMANDEUR	Ouvrage public	Création de canalisations eaux pluviales	A0268	760	Agglomération Montargoise Et rives du loing
ERVI24	VILLEMANDEUR	Ouvrage public	Création de canalisations eaux pluviales	A0175	867	Agglomération Montargoise Et rives du loing
ERVI25	VILLEMANDEUR	Espaces verts et continuités écologiques	Création d'espaces verts et d'un bassin de gestion de eaux pluviales	A0365	25900 25431	Commune de Villemandeur
				A0366		
				A0367		
				A0372		
				AZ113		
				AZ114		
ERVI26	VILLEMANDEUR	Espaces verts et continuités écologiques	Création d'espaces verts et de loisirs et d'un bassin de gestion de eaux pluviales	A1087	24110	Commune de Villemandeur
				A1087		
ERVI27	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'un carrefour	A1543	1288	Commune de Villemandeur
				A2182		
ERVI28	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'un carrefour	A1693	1205	Commune de Villemandeur
ERVI29	VILLEMANDEUR	Voie publique	Elargissement de la voirie	ZB0030	2095	Commune de Villemandeur
ERVI30	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'une voirie	B0178	5969	Commune de Villemandeur
				B0179		
				B0216		
				B0220		
				B0232		
				B0233		
				B0234		
				B0235		
				B0236		
				B0907		
				B2663		
				BB n°151		
				BB n°178		

				BB n°179		
				BB n°180		
				BB n°181		
				BB n°182		
				BB n°183		
				BB n°184		
				BB n°194		
				BB n°210		
ERVI31	VILLEMANDEUR	Voie publique	Elargissement de voirie	B0214	1271	Commune de Villemandeur
				B0215		
				B0216		
ERVI32	VILLEMANDEUR	Voie publique	Redressement voirie	ZH0202	389	Commune de Villemandeur
ERVI33	VILLEMANDEUR	Ouvrage public	Aménagement d'une voirie, d'espaces verts et d'un bassin de gestion des eaux pluviales	B1891	3827	Commune de Villemandeur
				B2307		
				B2812		
				B2790		
ERVI34	VILLEMANDEUR	Voie publique	Création de voirie	B0527	1159	Commune de Villemandeur
ERVI35	VILLEMANDEUR	Ouvrage public	Création d'un parc de stationnement	B1717	7179	Commune de Villemandeur
				B1719		
				B2281		
				B2786		
				B2803		
ERVI36	VILLEMANDEUR	Voie publique	Aménagement d'une voirie	B0451	6851	Commune de Villemandeur
				B0452		
				B0966		
				B1234		
				B1238		
				B2728		
				B2729		
ERVI37	VILLEMANDEUR	Voie publique	Redressement voirie	B0574	8505	Commune de Villemandeur
				B0575		
				B0576		
				B0577		
				B0578		
				B0579		
				B0580		
				B0582		
				B0584		
				B0726		
				B0727		
				B0728		
				B1234		
				B1238		
				B1239		
				B1240		
				B2656		
				B2655		
				B1731		
				B1732		
				B1733		

ERVI38	VILLEMANDEUR	Espaces verts et continuités écologiques	Création d'espaces verts	B1738	17800 17504	Commune de Villemandeur
				B1740		
				B1771		
				B1773		
				B1774		
				B1775		
				B1776		
				B2813		
				B2815		
				B2817		
				B2818		
				B2819		
				B2820		
				B2903		
				B2904		
				B2905		
				B2906		
				B2907		
				B2908		
				B2909		
				B2910		
				B2911		
				B2912		
				BC n°113		
				BC n°117		
				BC n°66		
				BC n°67		
				BC n°68		
				BC n°69		
ERVI39	VILLEMANDEUR	Voie publique	Création d'un chemin piéton	AH0073	514	Commune de Villemandeur
				AH0074		
				AH0076		
				AH0287		
				AH0288		
				AH0291		
				AH0292		
				AH0295		
ERVI40	VILLEMANDEUR	Voie publique	Création d'une voirie	A1565	545	Commune de Villemandeur
				A1566		
ERVI41	VILLEMANDEUR	Voie publique	Création d'une voirie	A1589	387	Commune de Villemandeur
ERVI42	VILLEMANDEUR	Voie publique	Création d'un cheminement doux	A1574	241	Commune de Villemandeur