
DISPOSITIONS GENERALES

**LE REGLEMENT DE LA ZONE DU PLU QUE VOUS RECHERCHEZ SE
TROUVE APRES LA PARTIE SUR LES DISPOSTIONS GENERALES**

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Pour utiliser ce document, vous effectuerez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- le nom de la zone dans laquelle se situe votre terrain comporte des indices (« B », « L »...) précisant les règles applicables pour les articles 6, 7, 9, 10 et 14, les règles correspondant à ces indices se trouvent dans le chapitre de la zone,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques, qui ne relèvent pas directement du Plan Local d'Urbanisme, mais qui s'appliquent à certains terrains,
- dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing comprenant les communes d'Amilly, Cepoy, Châlette-sur-Loing, Conflans-sur-Loing, Corquilleroy, Montargis, Pannes, Paucourt, Villemandeur, Vimory.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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.

DISPOSITIONS GENERALES

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues par les dispositions du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- 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.* »

LISTE DES COMMUNES AYANT INSTITUE LE PERMIS DE DEMOLIR :

Ont décidé de soumettre à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article 9 du décret 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, les communes suivantes :

- Amilly, par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2007,
- Châlette-sur-Loing, par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2007
- Montargis, par délibération du Conseil Municipal du 7 décembre 2007

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines dites zones U

Elles font l'objet du titre II du présent règlement.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

UA – UC – UE – UM – UMB – UP – US – UR – UT

Les zones à urbaniser dites zones AU

Elles font l'objet du titre III du présent règlement.

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

1AUA - 1AUC – 1AUE – 1AUM – 1AUT – 2AUE – 2AUM

Les zones agricoles dites A

Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

Les zones naturelles dites N

Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU 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.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 5 – 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 – 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 par des trames gris clair dont 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.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer 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 8 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- Dans l'ensemble des zones, les dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 12 et 14 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des 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 :

DISPOSITIONS GENERALES

8.1. Article 6

- 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.

8.2. Article 7

- 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.

8.3. Article 10

8.3.1. Dispositions générales

- La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

8.3.2. Dispositions applicables aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale absolue de la construction ne peut excéder 30 mètres.
- La hauteur des installations d'éclairage, de transport et de production d'énergie, de stockage et de distribution d'eau n'est pas réglementée.

8.4. Articles 8, 9 et 14

- Non réglementé

8.5. Article 12

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

ARTICLE 9 – 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.

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 10 – 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.

DISPOSITIONS GENERALES

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 11 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES INDUITS PAR LA PRESENCE D'ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

L'établissement CAPROGA à Châlette-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 Châlette-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.

ARTICLE 12 – LA PRISE EN COMPTE DES ZONES DE DANGER AUX ABORDS DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

Le territoire de Châlette-sur-Loing, Corquilleroy et Pannes est traversé par des canalisations de transport de gaz pour lesquelles des zones de danger pour la vie humaine sont définies :

- la zone des dangers significatifs pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets irréversibles,
- la zone des dangers graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des premiers effets létaux,
- la zone des dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux significatifs.

Le transporteur de gaz GRT Gaz (62 rue de la Brigade Rac – Zone industrielle de Rabion – 16023 ANGOULEME Cedex) n'a pas à ce jour finalisé les études de sécurité relatives à ces canalisations. Par conséquent, des zones de danger d'effets génériques suivantes sont prises en considération dans l'attente des études de sécurité. Ces zones de danger sont issues d'un tableau établi par le

DISPOSITIONS GENERALES

transporteur pour l'ensemble du territoire national évaluant les distances d'effets des phénomènes accidentels en fonction du diamètre des canalisations et de la pression maximale.

Nature	Zone des dangers très graves Rayon (m)	Zone des dangers graves Rayon (m)	Zone des dangers significatifs Rayon (m)
Canalisation de diamètre 500 mm et de PMS = 67,7 bar	140	195	245
Canalisation de diamètre 100 mm et de PMS = 67,7 bar	10	15	25
Canalisation de diamètre 80 mm et de PMS = 67,7 bar	5	10	15

Source : GRT gaz / TIGF – scénario de rupture complète d'une canalisation de transport de gaz naturel suivie de l'inflammation du rejet – seuils pour les effets thermiques de : 600 $[(kW/m^3)^{4/3}]$.s correspondant aux effets irréversibles, 1 000 $[(kW/m^3)^{4/3}]$.s correspondant aux premiers effets létaux, 1 800 $[(kW/m^3)^{4/3}]$.s correspondant aux effets létaux significatifs.

Des informations concernant ces zones de danger figurent en annexe du PLU.

DISPOSITIONS GENERALES

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUC

- **La zone 1AUC est une zone destinée à être urbanisée, spécifiquement dédiée aux constructions et installations commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergement hôtelier.**
- Le secteur de la zone d'activités de Saint Firmin à Amilly fait l'objet d'une orientation d'aménagement au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement.
- Le secteur de l'ancien camp militaire du Chesnoy à Amilly, le long du RD 2007 fait l'objet d'une orientation d'aménagement au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme (nouvelle écriture par l'ordonnance du 24 septembre 2015). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

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 des Rives du Loing.

D'une part,

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise et des Rives du Loing est concerné par les risques d'inondation :

- o **La " limite de la zone inondable maximale", portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- o *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

D'autre part,

Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise et des 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.

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUC*

- 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,
- Les constructions situées en deçà de la marge de recul, portée aux documents graphiques, de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation hormis celles autorisées à l'article 1AUC 2,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 1AUC 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUC 2,

1.2. *En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol interdites dans les zones de danger aux abords des canalisations de transport de gaz*

1.2.1. *Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

1.2.2. *Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE 1AUC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. *Dispositions générales en zone 1AUC*

- 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.
- **Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous :**
 - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme,
 - et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
 - et sous forme :
 - **d'opérations d'aménagement et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division**, pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones, pour les zones 1AUC non couvertes par une orientation d'aménagement,
 - **d'opérations d'aménagement et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division et/ou de constructions**, pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones, pour les zones 1AUC couvertes par une orientation d'aménagement,
 - Les constructions et installations à usage de commerce, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone.
 - Les constructions à vocation d'entrepôts à condition :
 - qu'elles ne constituent pas la destination principale du terrain.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises dans le cadre d'un assainissement non collectif :

- En cas d'assainissement autonome, les constructions doivent être implantées sur des unités foncières dont la surface et les caractéristiques sont adaptées aux filières assainissement autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 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.

3.2 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.

ARTICLE 1AUC 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1 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 dehors du territoire des communes d'Amilly et de Châlette-sur-Loing et 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.

4.2.2 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.

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Déchets

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

ARTICLE 1AUC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

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

6.2. Dans les secteurs indicés B

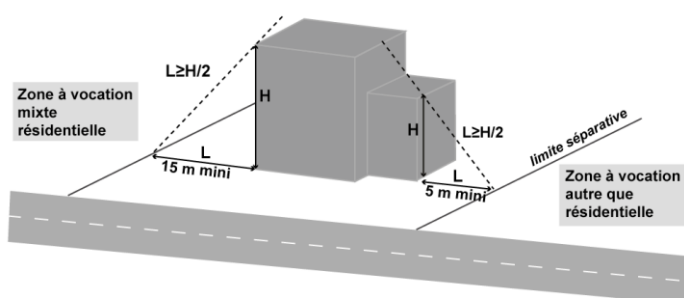
- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les façades des constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,

ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans les secteurs indicés r

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser à vocation résidentielle,
 - en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives, dans les autres cas.

- **Règle de prospect** : 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. ($L \geq H/2$).



ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

9.2. Dans la zone 1AUC,

Secteurs indicés	L'emprise au sol maximum des constructions
Sans indice	Non réglementée
« d »	50% de la surface du terrain

ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

10.2. Dispositions générales

Secteurs indicés	Hauteur maximale
Sans indice	Non réglementée
H8	8 m
H9	9 m
H12	12 m
H15	15 m

ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 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.

11.2. Façades et matériaux

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la 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 dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. 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.

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE 1AUC 12 – STATIONNEMENT

12.1. 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 hors œuvre nette réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² de SdPC, 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 SdPC 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.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination

- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.1.1. 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 SdPC

12.2.1.2. 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 SdPC, 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 SdPC, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

12.2.1.3. 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.

12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination

- Hormis en secteur 1AUCB-L-H12, il est exigé :
 - 8 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente
- En secteur 1AUCB-L-H12, il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles avec :
 - à minima la création de 3 places de stationnement pour toute nouvelle construction,
 - Au maximum 100% de la surface de plancher affectée au commerce tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme (nouvelle rédaction suite à l'ordonnance du 24 septembre 2015).

12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum :
 - 1 place de stationnement pour 40 m² de SdPC.

12.2.4. Livraison 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.

12.2.5. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum :
 - 1 m² pour 100 m² de SdPC.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués au document graphique 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 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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être aménagées et végétalisées.
- Il est exigé un arbre pour 100m² pour :
 - l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions,
 - les aires de stationnement à l'air libre
- Les limites avec les zones non spécifiquement dédiées à l'activité économique (UA, UC, 1AUA, 1AUC) doivent être paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.
- Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.
- Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre et les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.
- A Amilly, les limites séparatives en contact avec les zones agricoles et naturelles doivent être plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans prescription