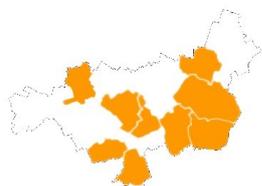


# FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE N - SYNTHÈSE DES RÈGLES

## Localisation



Villeneuve-sur-Conie ; Coinces ; Bricy ; Gemigny ; Bucy-Saint-Liphard ; Gidy ; Artenay ; Chevilly ; Cercottes

## Caractéristiques de la zone

La zone N délimite les principaux espaces naturels du territoire. Elle comprend ponctuellement des secteurs de taille et de capacité limitées (Nh, Ne) pour prendre en compte l'existant.

Le secteur Nm correspond aux espaces naturels gérés par le Ministère des Armées.

|   |  |
|---|--|
| Logement  |  |
| Hébergement   |  |
| 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  |  |
| Industrie   |  |
| Entrepôt  |  |
| Bureau  |  |
| Centre de congrès et d'exposition   |  |
| Locaux et bureaux 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   |  |
| Équipements sportifs  |  |
| Autres équipements recevant du public                                       |  |
| Exploitation agricole   |  |
| Exploitation forestière   |  |

## Les règles d'implantation des constructions



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

À l'alignement ou en retrait



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain

En limite ou retrait



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle

## Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village



Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle



Part minimum de pleine terre imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière et coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle



Hauteur maximale des constructions

15 m au point le plus haut

**Les Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) font l'objet de dispositions spécifiques présentées dans les pages ci-après.** Le secteur Nm autorise toutes les installations et constructions nécessaires aux activités militaires de la base gérée par le Ministère des Armées sous réserve du respect des prescriptions fixées à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

Z  
DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

## DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE N

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations                              | Sous-destinations   | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières...  |
|---|---|------------|------------|--|
| <b>HABITATION</b>                         | Logement  |            |            | <p>Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi-H, sous condition de ne pas excéder 30 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H</p> <p>Les annexes en une ou plusieurs constructions sous condition de ne pas excéder une emprise au sol totale cumulée de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.</p> <p>Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <p>Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination logement, et selon les conditions prévues par ledit article</p> |
|   | Hébergement   |            |            |  |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b> | Artisanat et commerce de détail                               |            |            |  |
|   | Restauration  |            |            |  |
|   | Commerce de gros  |            |            |  |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |            |            |  |

N

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

| Destinations   | Sous-destinations   | Interdites | Autorisées    | Autorisées sous conditions particulières...   |
|--|---|------------|---------------|---|
|  | Hébergement hôtelier et touristique   |            |               | <p>Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur Nh.</p> <p>Dans le secteur Nh, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher</p> <p>Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination hébergement hôtelier et touristique, et selon les conditions prévues par ledit article</p>   |
|  | Cinéma  |            |               |   |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> | Industrie   |            |               |   |
|  | Entrepôt  |            |               |   |
|  | Bureau  |            |               |   |
|  | Centre de congrès et d'exposition   |            |               |   |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>     | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                |            |               | <p>Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur Nh.</p> <p>Dans le secteur Nh, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.</p> <p>Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination hébergement hôtelier et touristique, et selon les conditions prévues par ledit article.</p> |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |            | En secteur Nm | En secteur Ne sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale des exploitations agricoles et forestières et à la qualité des paysages des unités agricoles et forestière.  |
|  | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale                  |            |               |   |

N

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

| Destinations                                  | Sous-destinations                     | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières...  |
|---|---------------------------------------|------------|------------|--|
|   | Salles d'art et de spectacles         |            |            |  |
|   | Équipements sportifs                  |            |            | Uniquement dans le secteur Ne et dans la limite de 2000 m <sup>2</sup> d'emprise au sol. |
|   | Autres équipements recevant du public |            |            |  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b> | Exploitation agricole                 |            |            |  |
|   | Exploitation forestière               |            |            |  |

### **I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,**

#### Sont interdits :

- **Dans les zones Natura 2000**, identifiées sur le document graphique, toute construction et installations de nature à compromettre les prescriptions visées par le dispositif de protection
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, installations publiques (secteur Ne) ou de réalisation d'infrastructures routières publiques et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*  
A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

#### Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, exploitation de carrières directement nécessaires aux travaux de construction, installations publiques (secteur Ne) ou de réalisations d'infrastructures routières publiques et aménagements autorisés.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*  
Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

## **I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **I-C 1 Mixité sociale**

Il n'est pas fixé de règle.

### **I-C 2 Mixité fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

**Z**

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR  
ZONE**

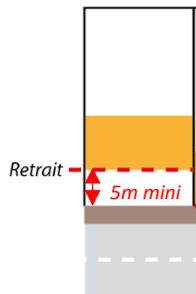
# CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

### II-A 1 Règle générale

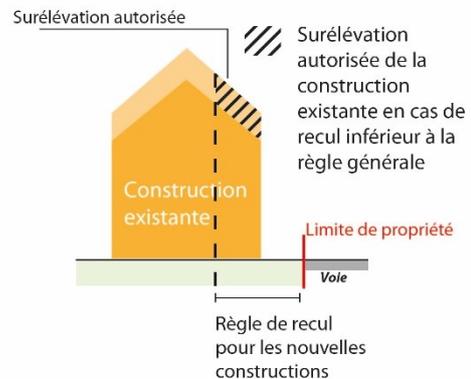
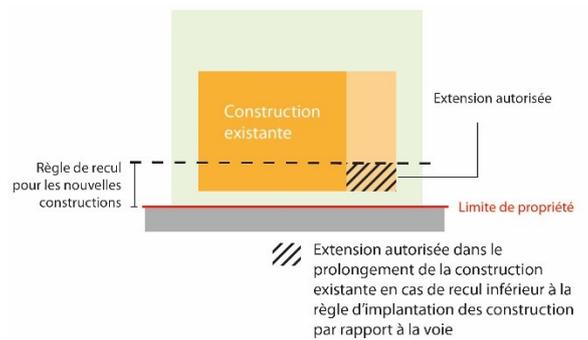
- Les constructions et installations peuvent être implantées à l'**alignement** ou en **retrait** par rapport à l'alignement
- Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone N

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement, la distance minimale est fixée à 5 mètres.



Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifée dans la marge de retrait (5m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;



DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE N

## II-A 2 Règles particulières

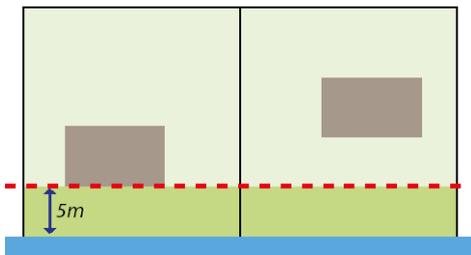
### En secteurs **Nh, Ne**

Les constructions et installations peuvent être implantées à l'**alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement

- En secteur **Nm**, il n'est pas fixé de règle.
- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



## II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### II-B 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

### II-B 2 Règles particulières

- En secteur **Nm**, il n'est pas fixé de règle.
- *Implantation des piscines*

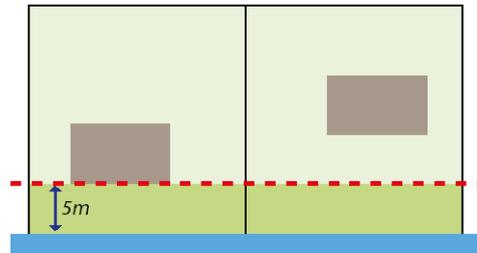
Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



## II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

### II-C 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

### II-C 2 Règles particulières

- *Implantation des constructions annexes*

Les constructions annexes aux constructions d'habitation doivent être implantées dans un rayon de 15 mètres maximum de la construction principale à destination d'habitation

Il n'est pas fixé de règle entre :

- Deux constructions annexes,
- Une construction principale et une piscine (couverte ou non couverte),
- Une construction principale et un abri pour les animaux (box à chevaux, poulailler, ...)
- Une construction annexe et une piscine (couverte ou non couverte).

## II-D L'emprise au sol maximale des constructions

### II-D 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

- *Pour les constructions à destination d'habitation*

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H à destination d'habitation sous condition de ne pas dépasser 30 % d'emprise au sol de la construction existante .

L'emprise au sol totale maximale cumulée de toutes les constructions annexes aux constructions d'habitation autorisées dans la zone est fixée à **30 m<sup>2</sup>** par unité foncière.

## II-E 2 Règles particulières

- *En secteur **Ne***

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 2000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble du secteur.

- *En secteur **Nh***

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H est limitée à **100 m<sup>2</sup>** maximum de surface de plancher (cette surface de plancher maximale peut être réalisée en une ou plusieurs fois).

- *En secteur **Nm**, il n'est pas fixé de règle.*

---

## II-E La hauteur maximale des constructions

---

### II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

- *Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone **N***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** au faitage et à **5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit **R+1+combles**.

- *Hauteur maximale des constructions annexes*

La hauteur maximale des constructions annexes aux constructions principales à destination d'habitation est limitée à **3 mètres** au point le plus haut.

## II-E 2 Règles particulières

- *En secteurs **Nh**,*

La hauteur maximale des constructions est fixée à **la hauteur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLUi-H au point le plus haut

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

- *Reconstruction d'une construction existante ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de reconstruction d'une construction existante située en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale.

- *En secteur **Ne***

La hauteur maximale est limitée à 3 mètres au point le plus haut

- *En secteur **Nm**, il n'est pas fixé de règle.*

---

## II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

---

### Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

### Composition générale et volumétrie des constructions

#### Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées. Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.

Les installations thermiques et photovoltaïques ne pourront pas être en saillie.

Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

### **Les façades**

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

- *Les ouvertures en toiture*

Les lucarnes existantes seront en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes d'aspect similaire. En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

### **Les clôtures et les portails**

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la façade de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

- *En secteur Nm*, il n'est pas fixé de règle.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

---

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

---

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé, de plantations privilégiant les essences locales.

## II-H Stationnement

### II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

**Pour connaître le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.**

*\*le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

| Destinations  | Sous-destinations | Règles de stationnement automobile   |
|---|-------------------|--|
| HABITATION  |                   | Il est imposé au minimum <b>2 places par logement</b>  |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES                      |                   | Au minimum <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher.   |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES |                   | Au minimum <b>1 place</b> de stationnement par tranche entamée de <b>50 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher   |
| ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS     |                   | Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. |
| EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE                     |                   | Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'exploitation.  |

## CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés s'ils présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### III-B Desserte par les réseaux

#### III-B 1 Réseaux d'eaux

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### ▪ *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif

d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

##### ▪ *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré...).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

#### III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaires.