

LANAPACK

Dossier d'Enregistrement ICPE LANAPACK à Ferrières-en-Gâtinais

PJ 4 : Respect des prescriptions d'urbanisme

Identification et révision du document

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Projet	Dossier d'Enregistrement ICPE LANAPACK à Ferrières-en-Gâtinais Régularisation ICPE suite à la modification de la nomenclature
Maître d'Ouvrage	LANAPACK
Document	PJ 4 : Respect des prescriptions d'urbanisme
Etabli par	

REVISION DU DOCUMENT IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Version	Date	Rédacteur(s)	Qualité du rédacteur(s)	Contrôle
0	11/10/2023	P. MOUTTE	Responsable du Pôle Environnement IDF	N. ANDRE - LANAPACK
1	24/10/2023	P. MOUTTE	Responsable du Pôle Environnement IDF	O. PAJON - DREAL
2	01/12/2023	P. MOUTTE	Responsable du Pôle Environnement IDF	-

Ce document est élaboré en référence à l'article R.512-46-4-4

1 Zone UI

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Quatre Vallées	
Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal "Quatre Vallée" a été approuvé le 2 février 2023 par le Conseil Communautaire. Le site se situe dans 2 zones du PLUi, la zone UI et la zone AUI.	
Zone UI	Remarques
Exigence du PLUi	Remarques
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
Article UI1 - Constructions interdites	
1.1- Les exploitations agricoles et forestières.	Le projet ne correspond à aucune de ces constructions et le projet ne se situe pas en secteur U1a et U1af.
1.2 - Les habitations autres que celles mentionnées à l'article UI2.	
1.3 - Hormis en secteur U1c, les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article UI2.	
1.4 - Les hébergements hôteliers et touristiques.	
1.5 - Les cinémas.	
1.6 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.	
1.7 - Les salles d'art et de spectacles.	
1.8 - Les équipements sportifs.	
1.9 - Les centres de congrès et d'exposition.	
1.10 - En secteurs U1a et U1af, sont également interdites : ✓ Les nouvelles activités industrielles , ✓ Les nouveaux entrepôts.	
1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.	
Article UI2 - Constructions soumises à condition	
Sont admis sous réserve : ✓ Du respect des dispositifs du PPRI, ✓ Du respect des prescriptions émises par les services de l'Etat, compétents en matière de gestion des risques d'inondation, au sein de la zone d'expansion des crues du Loing, ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi).	Non concerné, le site est en dehors du zonage.

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article UI1.	Sans objet
2.2 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.	Sans objet
2.3 - En zone UI et en secteur UIs, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension plafonnée à 300 m ² de surface de plancher des constructions commerciales existantes.	Sans objet, il ne s'agit pas de construction commerciale.
2.4 - En secteur UIg , l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales existantes.	Le projet ne se situe pas en secteur UIg.
2.5 - En secteurs UIa et UIaf , sont également autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions à usage industriels ou des entrepôts existants.	Le projet ne se situe pas en secteurs UIa et UIaf.
2.6 - En secteur UIc sont également autorisées les activités commerciales à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m ² et n'excède pas 3 500 m ² (incluant les bâtiment existants) dans une limite de 10 000 m ² (à destination commerciales) cumulés à l'échelle du site.	Le projet ne se situe pas en secteur UIc.
SECTION 2 - CARACTERISTIQUE UBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article UI3 - Volumétrie et implantation des constructions	
3.1 - Emprise au sol Sous réserve des règles définies par le PPRI, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.	Le pourcentage bâti est de 44%.
3.2 - Hauteur des constructions	
3.2.1 - Prescriptions générales La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.	Pour information

<p>3.2.2 - La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres en zone UI - 15 mètres en secteurs U1a et U1c. - 55 mètres en zone U1s <p>Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.</p>	<p>La hauteur des bâtiments est inférieure à 25 mètres</p>
<p>3.2.3 – Règles alternatives</p> <p>Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant. - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement. 	<p>Sans objet</p>
<p>3.3 - Implantation des constructions</p> <p>3.3.1 - Dispositions générales</p> <p>Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.</p>	<p>Pour information</p>

<p>3.3.2 - Règle alternative Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement. - Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité. 	<p>Pour information</p>
<p>3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Définition Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.</p> <p>Règles d'implantation Les constructions doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des postes de gardiennage de moins de 20 m² pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.</p> <p>En secteur Ulaf sur Fontenay-sur-Loing :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 2007, en application à la réduction de la marge de recul de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. • La façade principale de la construction principale devra s'implanter dans la zone d'implantation figurant au plan de zonage, si elle existe. • Toute installation (parkings, espaces communs, espaces verts, ouvrage de gestion des eaux pluviales...) peut être implantée à l'alignement de la RD 2007. 	<p>Conforme</p> <p>Le bâtiment 7 est à plus de 5 mètres des limites de propriété Les autres bâtiments sont existants</p> <p>Le projet ne se situe pas en secteur Ulaf</p>
<p>3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions devront s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitations.</p>	<p>Conforme</p> <p>Les bâtiments 7 et 8 sont à plus de 5 mètres des limites de propriété (absence de zone d'habitations) Les autres bâtiments sont existants</p>

Article UI4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
4.1 - Aspect extérieur des constructions	
4.1.1 - Prescriptions générales Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après. Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis. Les tonalités vives, brillantes sont interdites.	Sans objet, pas de restauration ou transformation de bâtiment existant
4.1.2 - Règles alternatives Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après. Pour les annexes inférieures à 10 m ² , les dispositions du 4.1 ne sont pas applicables. Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 4.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique. Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades et en liaison avec l'image de l'entreprise.	Absence de création ou innovation architecturale
4.1.3 - Façades Prescriptions générales Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits. Le blanc pur est interdit. Les enduits des ravalements doivent être de nuance sombre et de teintes grises, vert, marron.	Absence d'enduits des façades Façades en bardage laqué gris

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées.

4.1.4 - Toitures

Les toitures à pans comprendront deux pans minimums.

Les toitures plates devront être masquées par un acrotère.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée. Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

La toiture du bâtiment 7 est en toile, elle comprend 2 pans

4.1.5 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.).

La hauteur des clôtures est fixée à 2.5 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-

Sans objet, les clôtures sont existantes

conformité. Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)
Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Sans objet, aucun travaux a pour effet de modifier, d'affecter ou détruire des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au règlement

Article U15 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 - Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

5.1.1 - Définition des espaces éco-aménageables

Les espaces éco-aménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 5.1.2 selon un coefficient pondérateur définis ci-après :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1.
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0.80 (type evergreen etc....) : coefficient 0.7.
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc....) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0.80 m : coefficient 0.5.
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0.3.

Sans objet, il n'y a pas d'artificialisation du sol supplémentaire

<p>5.1.2 - Règles applicables Le coefficient de biotope est fixé à 0.2. Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie éco-aménageable et la surface de la parcelle. CBS = superficie écoaménageable / surface de la parcelle</p>	<p>Sans objet, il n'y a pas d'artificialisation du sol supplémentaire</p>
<p>5.2 Espaces libres et plantations Les zones de recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives et aux alignements telles qu'elles sont imposées aux articles 3.3.3 et 3.3.4 devront être végétalisées selon au moins deux strates arbustives différentes. Les strates sont définies ci-après : - Engazonnement. - Arbustes. - Arbres de hautes tiges. Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.</p>	<p>Le site est aménagé avec des zones d'engazonnement et des plantations d'arbustes</p>
<p>5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.</p>	<p>Sans objet, aucun travaux a pour effet de modifier, d'affecter ou détruire des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au règlement</p>

Article UI6 - Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Un espace d'attente pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 3000 m².

La taille minimale d'une place de stationnement pour véhicule motorisé est de 2.5 mètres par 5 mètres. La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

En secteur U1c, l'emprise réservée au stationnement liée au commerce ne pourra excéder 75% de la surface de plancher affectée au commerce.

Toutefois, tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, ce seuil peut être relevé à 100% de la surface de plancher affectée au commerce dans les cas suivants :

- Pour les constructions mutualisant les espaces de stationnement avec les activités commerciales déjà présentes dans la zone,
- Pour les nouvelles constructions pouvant prouver l'impossibilité technique de mutualiser le stationnement avec les autres activités commerciales déjà en place dans la zone.

Les stationnements devront être obligatoirement plantés afin de pouvoir offrir des places ombragées.

6.2 - Règle applicable aux autres constructions

Il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

6.3 - Aire de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

Sans objet, il n'y a pas de personnel supplémentaire, l'espace prévu pour le stationnement est suffisamment dimensionné.

Sans objet, site existant, seulement mise en place de 2 bâtiments de stockage.

Il n'y a pas de création ou de modification des aires de stationnement.

<p>6.4 - Dispositions relatives aux cycles Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé. Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise. Les obligations de l'alinéa 6.4 ne sont pas applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics. o Aux aménagements d'une construction existante. o Aux extensions de moins de 30% des constructions existantes. 	<p>Sans objet, il ne s'agit d'un site nouveau.</p>
<p>6.5 - Règle alternative Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.</p>	<p>Commentaire</p>
<p>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</p>	
<p>Article U17 - Desserte par les voies publiques ou privées</p>	
<p>7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>	<p>Sans objet, le site est desservi par des voies publiques. De plus, il n'y a pas de modification d'usage du site, le trafic ne sera pas augmenté.</p>
<p>7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.</p>	<p>Sans objet, site desservi par une voie publique.</p>

<p>7.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ; - Assurer la visibilité au droit de ces accès. 	<p>Il n'y a pas de modification apportée quant à l'accès du site. Les accès assurent la sécurité de la circulation générale ainsi qu'une bonne visibilité.</p>
<p>7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.</p>	<p>Dans le cadre du projet, il n'y a pas de création de nouvelles voiries.</p>
<p>Article U18 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</p>	
<p>8.1 - Alimentation en eau potable Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.</p>	<p>Sans objet dans le cadre du projet</p>
<p>8.2 - Assainissement</p> <p>8.2.1 - Eaux usées domestiques Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.</p>	<p>Sans objet dans le cadre du projet</p>
<p>8.2.2 - Eaux usées non domestiques Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du prétraitement.</p>	<p>Sans objet dans le cadre du projet, absence de rejets non domestiques</p>

<p>A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigue caractéristiques du milieu récepteur.</p>	
<p>8.2.3 Eaux pluviales Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.</p>	<p>Les eaux pluviales transitent dans un bassin avant rejet régulé au réseau collectif. Les eaux pluviales de voiries transitent par un séparateur hydrocarbure</p>
<p>8.3 Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.</p>	<p>Sans objet dans le cadre du projet</p>

2 Zones AUI

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Quatre Vallées	
Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal "Quatre Vallée" a été approuvé le 2 février 2023 par le Conseil Communautaire. Le site se situe dans 2 zones du PLUi, la zone UI et la zone AUI.	
Zone AUI	
Exigence du PLUi	Remarques
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
Article UI1 - Constructions interdites	
1.1- Les exploitations agricoles et forestières.	Le projet ne correspond à aucune de ces constructions et le projet ne se situe pas en secteur AUI2 et AUIc.
1.2 - Les habitations autres que celles mentionnées à l'article AUI2.	
1.3 - Hormis en secteur AUIc, les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article AUI2.	
1.4 - Les hébergements hôteliers et touristiques.	
1.5 - Les cinémas.	
1.6 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.	
1.7 - Les salles d'art et de spectacles.	
1.8 - Les équipements sportifs.	
1.9 - Les centres de congrès et d'exposition.	
1.10 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.	
Article UI2 - Constructions soumises à condition	
Sont admis sous réserve :	Non concerné, le site est en dehors du zonage.
✓ Du respect des dispositifs du PPRI, ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi).	
2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article AUI1.	Sans objet
2.2 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans	Sans objet

la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.	
2.3 - En secteur AUlc, sont également autorisées les activités commerciales à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m ² .	Le projet ne se situe pas en secteur AUlc.
SECTION 2 - CARACTERISTIQUE UBAIN, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article UI3 - Volumétrie et implantation des constructions	
<p>3.1 - Emprise au sol Sous réserve des règles définies par le PPRI, hormis en secteur AUlf, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière. En secteur AUlf, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière. En zone AUI et en secteur AUlf, l'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.</p>	Le pourcentage bâti est de 16%
3.2 - Hauteur des constructions	
<p>3.2.1 - Prescriptions générales La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.</p>	Pour information

<p>3.2.2 - La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres en zone AUI et AUIf. - 15 mètres en secteurs AUlc. <p>Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.</p>	<p>La hauteur des bâtiments est inférieure à 25 mètres</p>
<p>3.2.3 – Règles alternatives Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>3.3 - Implantation des constructions</p>	
<p>3.3.1 - Dispositions générales Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.</p>	<p>Pour information</p>
<p>3.3.2 - Règle alternative Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.</p>	<p>Pour information</p>

<p>3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Définition Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.</p> <p>Règles d'implantation Les constructions doivent être observer un recul minimal de de 7 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des postes de gardiennage de moins de 20 m² pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.</p> <p>En secteur AUlf sur Ferrières-en-Gâtinais :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction doit respecter un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de l'A19, en application à la réduction de la marge de recul de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. • Toute installation (parkings, espaces communs, espaces verts, ouvrage de gestion des eaux pluviales...) doit être implantée à 60 mètres minimum de l'axe de l'A19. 	<p>Conforme</p> <p>Le bâtiment 8 est à plus de 5 mètres des limites de propriété Les autres bâtiments sont existants</p> <p>Le projet ne se situe pas en secteur Uiaf</p>
<p>3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions devront s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à 7 mètres. Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitations.</p>	<p>Conforme</p> <p>Les bâtiments 7 et 8 sont à plus de 5 mètres des limites de propriété (absence de zone d'habitations) Les autres bâtiments sont existants</p>
<p>Article U14 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p>4.1 - Espect extérieur des constructions</p> <p>4.1.1 - Prescriptions générales Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après. Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.</p>	<p>Sans objet, pas de restauration ou transformation de bâtiment existant</p>

<p>Les tonalités vives, brillantes sont interdites.</p>	
<p>4.1.2 - Règles alternatives Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après. Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 4.1 ne sont pas applicables. Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 4.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.</p> <p>Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades et en liaison avec l'image de l'entreprise.</p>	<p>Absence de création ou innovation architecturale</p>
<p>4.1.3 - Façades Prescriptions générales Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits. Le blanc pur est interdit. Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Les enduits des ravalements doivent être de nuance sombre et de teintes grises, vert, marron. Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.</p>	<p>Absence d'enduits des façades Façades en bardage laqué gris</p>

<p>Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées.</p>	
<p>4.1.4 - Toitures Les toitures à pans comprendront deux pans minimums. Les toitures plates devront être masquées par un acrotère. Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée. Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.</p>	<p>La toiture du bâtiment 8 est en toile, elle comprend 2 pans</p>
<p>4.1.5 - Clôtures Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage. La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.). La hauteur des clôtures est fixée à 2.5 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol. Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité. Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.</p>	<p>Sans objet, les clôtures sont existantes</p>

<p>4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.</p>	<p>Sans objet, aucun travaux a pour effet de modifier, d'affecter ou détruire des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au règlement</p>
<p>Article U15 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</p>	
<p>5.1 - Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)</p>	
<p>5.1.1 - Définition des espaces éco-aménageables Les espaces éco-aménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 5.1.2 selon un coefficient pondérateur définis ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces verts de pleine terre : coefficient 1. - Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0.80 (type evergreen etc....) : coefficient 0.7. - Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc....) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0.80 m : coefficient 0.5. - Mur vertical végétalisé : coefficient 0.3. 	<p>Sans objet, il n'y a pas d'artificialisation du sol supplémentaire</p>
<p>5.1.2 - Règles applicables Le coefficient de biotope est fixé à 0.2. Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie éco-aménageable et la surface de la parcelle. CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle</p>	<p>Sans objet, il n'y a pas d'artificialisation du sol supplémentaire</p>

<p>5.2 Espaces libres et plantations Les zones de recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives et aux alignements telles qu'elles sont imposées aux articles 3.3.3 et 3.3.4 devront être végétalisées selon au moins deux strates arbustives différentes. Les strates sont définies ci-après : - Engazonnement. - Arbustes. - Arbres de hautes tiges. Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.</p>	<p>Le site est aménagé avec des zones d'engazonnement et des plantations d'arbustes</p>
<p>5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.</p>	<p>Sans objet, aucun travaux a pour effet de modifier, d'affecter ou détruire des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au règlement</p>
<p>Article U16 - Stationnement</p>	
<p>6.1 - Prescriptions générales Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté. Un espace d'attente pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière. La taille minimale d'une place de stationnement pour véhicule motorisé est de 2.5 mètres par 5 mètres. La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m². En secteur AULc, l'emprise réservée au stationnement liée au commerce ne pourra excéder 75% de la surface de plancher affectée au commerce. Toutefois, tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, ce seuil peut être relevé à 100% de la surface de plancher affectée au commerce dans les cas suivants : - Pour les constructions mutualisant les espaces de stationnement avec les activités commerciales déjà présentes dans la zone, - Pour les nouvelles constructions pouvant prouver l'impossibilité technique de mutualiser le stationnement avec les autres activités commerciales déjà en place dans la zone.</p>	<p>Sans objet, il n'y a pas de personnel supplémentaire, l'espace prévu pour le stationnement est suffisamment dimensionné.</p>

<p>Les stationnements devront être obligatoirement plantés afin de pouvoir offrir des places ombragées.</p>	
<p>6.2 - Règle applicable aux autres constructions Il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.</p>	<p>Sans objet, site existant, seulement mise en place de 2 bâtiments de stockage.</p>
<p>6.3 - Aire de stationnement pour véhicules propres Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.</p>	<p>Il n'y a pas de création ou de modification des aires de stationnement.</p>
<p>6.4 - Dispositions relatives aux cycles Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé. Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise. Les obligations de l'alinéa 6.4 ne sont pas applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics. o Aux aménagements d'une construction existante. o Aux extensions de moins de 30% des constructions existantes. 	<p>Sans objet, il ne s'agit pas d'un site nouveau.</p>

6.5 - Règle alternative Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.	Commentaire
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article U17 - Desserte par les voies publiques ou privées	
7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.	Sans objet, le site est desservi par des voies publiques. De plus, il n'y a pas de modification d'usage du site, le trafic ne sera pas augmenté.
7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m ² d'emprise au sol.	Sans objet, site desservi par une voie publique.
7.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à : - Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ; - Assurer la visibilité au droit de ces accès.	Il n'y a pas de modification apportée quant à l'accès du site. Les accès assurent la sécurité de la circulation générale ainsi qu'une bonne visibilité.
7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.	Dans le cadre du projet, il n'y a pas de création de nouvelles voiries.

Article UI8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
<p>8.1 - Alimentation en eau potable Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.</p>	Sans objet dans le cadre du projet
<p>8.2 - Assainissement</p>	
<p>8.2.1 - Eaux usées domestiques Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.</p>	Sans objet dans le cadre du projet
<p>8.2.2 - Eaux usées non domestiques Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du prétraitement. A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vige caractéristiques du milieu récepteur.</p>	Sans objet dans le cadre du projet, absence de rejets non domestiques
<p>8.2.3 Eaux pluviales Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.</p>	<p>Les eaux pluviales transitent dans un bassin avant rejet régulé au réseau collectif.</p> <p>Les eaux pluviales de voiries transitent par un séparateur hydrocarbure</p>

8.3 Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Sans objet dans le cadre du projet