

COMMUNE DE VITRY-AUX-LOGES

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT

PREAMBULE

INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Suivant son importance, (nuisances et risques), l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à simple déclaration ou à autorisation Préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par Décret en Conseil d'Etat.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (code de l'urbanisme - art. R 442.1 à R 442.13)

Est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable délivrée au nom de l'état la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.
L'autorisation prévue ci-dessus n'est pas exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés sont soumis à autorisation ou à déclaration en application d'autres législations.

STATIONNEMENT DES CARAVANES (art. R 443.4 du Code de l'Urbanisme)

Tout stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est située ou par toute autre personne ayant la jouissance de celui-ci, d'une autorisation délivrée par le Maire au nom de la commune.

Cette autorisation n'est toutefois pas nécessaire si le stationnement a lieu sur le terrain où se trouve la résidence du propriétaire ainsi que sur un terrain aménagé : terrain autorisé pour la réception collective des caravanes, terrain de camping régulièrement ouvert et exploité où sont admis à la fois des campeurs et des caravaniers.

UNITE OU PROPRIETE FONCIERE

Une unité ou propriété foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

LOTISSEMENT (art. R 315.1 du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux de partages ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- a) les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai,
- b) les parties des terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë,
- c) les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance de juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique,
- d) les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues à l'art. R 332.15.

ESPACES BOISES (extrait de l'art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, les forêts, les parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le 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 à la demande d'autorisation de défrichement prévus à l'article 157 du Code Forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf s'il est fait application des dispositions des titres I et II du Code forestier ou d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'art. 6 de la loi n°63 - 810 du 6 Août 1963, ou si les dispositions entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminés par les articles R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENTS RESERVES (extraits de l'art. L 123.9)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande.

Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles L 123.5 et L 123.7.

Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'art. L 125.1.

- Extrait de l'art. R 123.32 du Code de l'Urbanisme :

sous réserve des dispositions de l'art. L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans les emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

CLOTURES (Code de l'Urbanisme – art. R441.1 à 12)

L'édification d'une clôture est soumise à autorisation de la part du Maire sauf lorsque la clôture est destinée à entourer une construction ou une installation pour laquelle une autorisation est déjà accordée au titre d'une réglementation ou d'une législation autre (ex. : permis de construire, régime des installations et travaux divers, etc...).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (OU LIMITES PARCELLAIRES)

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants (cf art. 7 et 8 des règlements de zones).

Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de constructions soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Le Plan d'exposition au bruit est un document d'urbanisme déterminant, aux abords d'un aéroport, des zones de bruit à l'intérieur desquelles s'appliquent des contraintes d'urbanisme, afin d'éviter que des populations nouvelles ne viennent s'installer dans des secteurs susceptibles d'être exposés à un certain niveau de gêne sonore. Il vise ainsi à concilier activité aéronautique et développement maîtrisé des communes riveraines en déterminant des utilisations des sols compatibles avec cet objectif.

La loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aéroports a rendu obligatoire l'élaboration d'un PEB (Plan d'Exposition au Bruit) sur quelques 284 aéroports civils ou militaires. L'aéroport d'Orléans - Saint Denis de l'Hôtel en fait partie.

La commune de Vitry-aux-Loges est concernée par le PEB en vigueur relatif à l'aéroport de Saint Denis de l'Hôtel pour l'extrémité sud-ouest du territoire communal.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VITRY-AUX-LOGES.

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

2.1 Les règles de ce plan d'occupation des sols (POS) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet de s art. R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14 , R 111.14.2, R 111.15, R 111.21 rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R 111.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche, peut, si elle est autorisée être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris par consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n°59.701 du 6 Juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal et de la Commission Départementale d'Urbanisme.

Article R 111.3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, 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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111.14

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements des réserves d'emplacement publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments, ou d'installations industrielles l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

- a) la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations,
- b) la contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux d'apport de terrains ou de participation financière,
- c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés,

d) La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dans les communes dotées d'un POS rendu public ou approuvé, les dispositions du « b) » ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même « b) » ne sont applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1er de l'article 1585A du code général des impôts, renoncé à la percevoir.

Article R.111.14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

- 2.2 Les règles de ce plan d'occupation des sols (POS) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.
- 2.3 S'ajoutent aux règles propres du POS les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n°77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexés au POS.
- 2.4 Isolement acoustique des bâtiments d'habitation
Le respect des normes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur et en fonction du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.
- 2.5 Le périmètre sensible défini en application des articles L142.1 et suivants du code de l'urbanisme créé par arrêté du 23 Mai 1978.

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOISES A CONSERVER
EMPLACEMENTS RESERVES**

3.1 Le territoire couvert par le POS est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA et son secteur UAa,
- la zone UB et son secteur UBa,
- la zone UI.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone NA et ses secteurs NAa et NAI,
- la zone NB et son secteur NBa,
- la zone NC et son secteur NCa,
- la zone ND et ses secteurs NDa et NDb.

3.2 Figurent également sur le plan de zonage :

- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ; la liste des emplacements réservés constituant la pièces n° 5 du POS.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures des règles 2 à 13 des règlements de zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées. 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 ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard

Dans le cas d'extension ou de réaménagement de constructions existantes lorsqu'une prescription réglementaire est en contradiction avec les dispositions de la construction existante, la prescription en question ne s'applique pas. Dans ce cas l'extension devra être en conformité ou en cohérence avec la construction existante.

ARTICLE 5 - SECHERESSE

La commune de Vitry-aux-Loges ayant été, à plusieurs reprises, déclarée sinistrée au titre des conséquences sur les constructions des sécheresses successives, toute les dispositions nécessaires doivent être prises pour prévenir ce risque naturel en mettant en œuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage plus importants, etc, ..., ou tout autre type de renforts des fondations).

ARTICLE 6 - PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires installés en toiture, sur un autre ouvrage ou au sol peuvent être admis dans l'ensemble des zones, sous réserve que ceux-ci soient installés de façon discrète et la plus intégrée possible à l'architecture de la construction sur laquelle ils se situent éventuellement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'urbanisation ancienne du bourg, qui se caractérise par des implantations à l'alignement (en bordure de la rue) et en limite séparative.

Les constructions y sont de 2 ou 3 niveaux, la hauteur correspondant à 3 niveaux (c'est-à-dire R + 1 + comble) n'est en général pas dépassée.

La zone UA comporte un secteur UAa correspondant à la partie la plus ancienne du bourg, où la densité du tissu construit est plus forte que dans le reste de la zone.

Cette zone est totalement desservie par les réseaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DU L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS :

Sont soumis à déclaration :

- l'édification des clôtures.

Sont soumis à autorisation :

- la création d'aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public, les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Sont admis :

1.1.1 Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement, ...), sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 2.

1.1.2 Les lotissements.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 2.1 Les constructions et installations, classées ou non, de quelque destination que ce soit, présentant des incompatibilités (inconvénients ou nuisances) avec une zone à dominante d'habitat.
- 2.2 Le stationnement isolé des caravanes.
- 2.3 Les terrains de camping et de caravaning.
- 2.4 Les pièces d'habitation et garages en sous-sol.
- 2.5 Les habitations légères de loisirs.
- 2.6 Les dépôts de véhicules, de matériaux, de matériels, de déchets, ..., et autres dépôts.
- 2.6 Les carrières.
- 2.7 Les exhaussements et affouillements de sol non directement liés à une construction.
- 2.8 Les démolitions portant sur des bâtiments présentant un intérêt sur le plan architectural ou un intérêt sur le plan urbain.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères,...
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 4.2 Assainissement

Pour les constructions et aménagements nécessitant une autorisation d'urbanisme,

- 4.2.1 Eaux usées : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

- 4.2.2 Eaux pluviales

Dans la situation actuelle où le réseau public est unitaire, le réseau EP sur le terrain privé doit être différent du réseau EU (réseaux séparatifs) pour raccordement ultérieur sur le réseau public EP futur.

Si ce réseau permet d'évacuer les eaux pluviales, ces eaux peuvent être rejetées dans le réseau public.

A défaut de pouvoir être rejetées dans le réseau public les eaux pluviales doivent être évacuées sur le terrain de la construction projetée.

4.3 Electricité

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

4.4 Télécommunications

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être au moins de 400 m².

Cette règle ne s'applique pas aux :

- . extensions de bâtiments existants,
- . équipements publics,
- . ouvrages d'utilité publique.

5.2 Pour les opérations de construction à usage d'habitation comportant plusieurs logements, la superficie minimale de terrain demandée est de 400 m² par logement.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- . opérations de réhabilitation du bâti existant ancien (c'est-à-dire ayant plus de 15 ans) qu'elle comporte ou non une extension limitée,
- . opérations d'habitat individuel groupé à caractère social.

5.3 Secteur UAa

Pas de règle particulière.

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

- 6.1 L'implantation à l'alignement est possible.
- 6.2 Si la construction projetée est contiguë à une construction existante, l'implantation proposée devra tenir compte de l'implantation de la construction existante. Une continuité sera recherchée.
- 6.3 Si la construction est implantée en retrait de l'alignement, ce retrait sera d'au moins 5.00 m et au plus de 8,00 m ; ce retrait maximal de 8,00 m s'appliquant aux habitations.
- 6.4 Dans le secteur UAa, l'implantation à l'alignement est obligatoire.

Dans ce secteur la continuité de limite à limite pourra être assurée par un mur de clôture de 1,50 m de hauteur minimum.

Une implantation particulière éventuelle pour des extensions ou des créations en continuité avec les bâtiments voisins pourra être admise.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 L'implantation sur une limite séparative ou sur les deux limites séparatives est possible.
- 7.2 Elle est obligatoire sur au moins une limite séparative dans le secteur UAa.
- 7.3 Si la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

Les pointes de pignon (partie triangulaire du mur pignon) ainsi que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, de ventilation, éléments techniques, ...) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de règle particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de règle particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 Hauteur maximale

Outre la limitation de hauteur pouvant résulter de l'application de l'article UA 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12,00 m.

10.2 Cette règle de hauteur maximale ne concerne pas les équipements publics et les ouvrages d'utilité publique.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 L'aspect extérieur des constructions doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants.

Pour les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services, des critères esthétiques différents (forme, matériaux) peuvent être autorisés dans la mesure où la qualité du projet architectural, utilisant éventuellement des matériaux ou des techniques innovantes, conduit à une intégration satisfaisante dans le contexte urbain d'ensemble.

11.2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle ne doit pas être à plus de 0,40 m au-dessus du niveau du terrain naturel, relevé au milieu de la façade de celles-ci.

11.3 Matériaux en façade

11.3.1 Enduits extérieurs

Ils seront sans relief, finition grattée ou talochée, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocre ou rosé pour les plus clairs à des ocres ou même des bruns clairs ; les teintes utilisées seront dans la gamme des bruns. Les tonalités trop claires et à fortiori le blanc pur sont interdits.

11.3.2 L'emploi en bardage de tôles galvanisées ou pré-laquées, ainsi que l'emploi de plaques fibro-ciment est interdit pour la construction principale comme pour les annexes.

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes contiguës ou situées à proximité immédiate de celles-ci, doivent avoir :

- une pente d'au moins 40°,
- une couverture,
 - . soit en tuiles plates en terre cuite, de tonalité générale brun rouge (22 tuiles/m² au minimum) ou en matériau similaire de même aspect (le bardeau bitumineux n'étant pas considéré comme un matériau similaire),
 - . soit en ardoises naturelles ou artificielles, à l'exclusion des ardoises dites « losangées ».

Toutefois certaines parties de la construction peuvent être couvertes en terrasse sous réserve que celle-ci reste mineure par rapport à l'ensemble et que la volumétrie globale du projet soit de qualité.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux :

- . constructions existantes si celles-ci présentent des caractéristiques différentes ; dans ce cas, on devra se référer au bâti existant,
- . vérandas, couvertures de piscine, abris de jardin et autres constructions légères de ce type, ..., sous réserve qu'elles conservent un caractère mineur.

Pour tout type de bâtiment annexe, l'emploi en couverture de la tôle (galvanisée ou pré-laquée) ainsi que du fibro-ciment est interdit.

Pour les bâtiments à usage artisanal, commercial ou agricole, ..., l'usage de la tôle galvanisée est interdit.

11.4.2 Sont interdits :

- Les débords de toit en pignon,
- Les coyaux,
- Les lucarnes rampantes appelées communément chiens-assis,
- Les toitures à 4 pans sauf si la longueur du faitage est supérieure aux 3/5 de la longueur de la façade.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur rue

Elles seront simples et sobres.

- si elles sont constituées d'un mur plein en maçonnerie avec couronnement, elles seront traitées comme les façades du bâtiment (matière et teinte) et auront une hauteur maximale de 1.60m.
- si elles sont constituées d'un mur-bahut surmonté ou non l'un élément ajouré (grille, lisses bois ou métalliques,...), la hauteur de ce mur-bahut ne dépassera pas 0.60 m.

Les clôtures constituées d'un simple grillage sont autorisées à la condition d'être doublées d'une haie.

11.5.2 Clôtures sur limites séparatives

Dito clôtures sur rue avec en plus la possibilité d'avoir un simple grillage ou grille (panneaux rigides de fils soudés), doublé ou non d'une haie vive.

11.5.3 Les clôtures constituées d'éléments plans préfabriqués, en béton ajourés ou non, fixés sur poteaux rainurés sont interdites sur rue et limitées à 0.50 m de hauteur pour la partie pleine en limite séparative.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques et en prenant en compte l'ensemble des besoins.

Pour chaque logement individuel, il est demandé au minimum deux places de stationnement à l'intérieur du terrain privé.

Des adaptations à cette règle peuvent être admises pour les réaménagements de bâtiments existants.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les surfaces libres de construction doivent comporter des plantations.

13.2 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de règle particulière.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COS

Pas de règle particulière.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est constituée par les différents quartiers d'urbanisation plus récente, urbanisation qui s'est faite en prolongement du bourg ancien, urbanisation discontinue moins dense, souvent de type dit "pavillonnaire".

Cette urbanisation s'est développée à l'Ouest et à l'Est du centre ancien ainsi qu'au Sud de l'autre côté du canal, le plus souvent, tout au moins pour les parties Ouest et Est, par la procédure du lotissement.

Elle comporte un secteur UBa, réservé aux équipements sportifs et de loisirs.

Cette zone n'est pas totalement desservie par le réseau public d'assainissement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS :

Sont soumis à déclaration :

- l'édification des clôtures.

Sont soumis à autorisation :

- la création d'aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- 1.1 Les constructions de quelque destination que ce soit : habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement, ..., sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 2.
- 1.2 Les lotissements.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 2.1 les constructions et installations, classées ou non, de quelque destination que ce soit, présentant des incompatibilités (inconvenients ou nuisances) avec une zone à dominante d'habitat,
- 2.2 le stationnement isolé des caravanes,
- 2.3 les terrains de camping et de caravaning,
- 2.4 les pièces d'habitation et garages en sous-sol
- 2.5 les dépôts de véhicules, de matériaux, de matériels, de déchets, ..., et autres dépôts,
- 2.6 les exhaussements et affouillements de sol non directement liés à une construction,
- 2.7 dans le secteur UBa les constructions autres que celles à usage de sports ou de loisirs,
- 2.8 les démolitions portant sur des bâtiments présentant un intérêt sur le plan architectural ou un intérêt sur le plan urbain.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères,...
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1 Alimentation en eau potable
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Assainissement
 - 4.2.1 Eaux usées :
Pour les terrains raccordables au réseau public d'assainissement, le raccordement sur ce réseau est obligatoire.
A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
De plus les dispositifs d'assainissement doivent être conçus de telle sorte qu'ils permettent le branchement ultérieur sur les réseaux publics projetés en respectant les caractéristiques prévues pour ces réseaux (en particulier le caractère séparatif de ces réseaux).
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts est interdite.
 - 4.2.2 Eaux pluviales
Si le réseau public d'assainissement le permet, ces eaux peuvent être rejetées dans le réseau public. A défaut de pouvoir être rejetées dans le réseau public les eaux pluviales doivent être évacuées sur le terrain de la construction projetée.

- 4.3 Electricité
Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- 4.4 Télécommunications
Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être au minimum de 700 m².

Cette règle ne s'applique pas aux :

- . extensions de bâtiments existants,
- . équipements publics,
- . ouvrages d'utilité publique.

- 5.2 Pour les opérations de construction à usage d'habitation comportant plusieurs logements, la superficie minimale de terrain demandée est de 700 m² par logement.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- . opérations de réhabilitation du bâti existant ancien (c'est-à-dire ayant plus de 15 ans), qu'elles comportent ou non une extension limitée,
- . opérations d'habitat individuel groupé à caractère social.

- 5.3 Terrains non raccordables au réseau public d'assainissement

Pour ces terrains, la superficie minimale demandée pour qu'ils soient constructibles est de 1200 m² par logement, sachant qu'il s'agit de la surface globale du terrain, celle-ci pouvant être située en totalité dans la zone UB ou en partie dans cette zone et en partie dans une zone voisine.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- . extensions mineures des constructions existantes,
- . équipements publics,
- . ouvrages d'utilité publique.

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

- 6.1 L'implantation en retrait de l'alignement est obligatoire avec un minimum de 6,00 m.
- 6.2 Pour les terrains situés en bordure de la route de Fay-aux-Loges, ce retrait minimum est complété par un retrait maximum de 60 m à partir de l'alignement.
- 6.3 Des implantations ne respectant pas les prescriptions définies ci-dessus en 6.1 et 6.2 peuvent être admises pour des extensions de bâtiments existants et les équipements d'utilité publique de faible emprise (tel que transformateur électrique, ...).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DE S CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 L'implantation en limite séparative est possible.
- 7.2 Si la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

Les pointes de pignon (partie triangulaire du mur pignon) ainsi que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, de ventilation, éléments techniques, ...) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROP RIETE

Pas de règle particulière.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de règle particulière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 Hauteur maximale

Outre la limitation de hauteur pouvant résulter de l'application de l'article UB 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9,00 m.

10.2 Cette règle de hauteur maximale ne concerne pas les équipements publics et les ouvrages d'utilité publique.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 L'aspect extérieur des constructions doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants.

Pour les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services, des critères esthétiques différents (forme, matériaux) peuvent être autorisés dans la mesure où la qualité du projet architectural, utilisant éventuellement des matériaux ou des techniques innovantes, conduit à une intégration satisfaisante dans le contexte urbain d'ensemble.

11.2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle ne doit pas être à plus de 0,40 m au-dessus du niveau du terrain naturel, relevé au milieu de la façade de celles-ci.

11.3 Matériaux en façade

11.3.1 Enduits extérieurs

Ils seront sans relief, finition grattée ou talochée, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocré ou rosé pour les plus clairs à des ocres ou même des bruns clairs ; les teintes utilisées seront dans la gamme des bruns. Les tonalités trop claires et à fortiori le blanc pur sont interdits.

11.3.2 L'emploi en bardage de tôles galvanisées ou pré-laquées, ainsi que l'emploi de plaques fibro-ciment est interdit pour la construction principale comme pour les annexes.

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes contiguës ou situées à proximité immédiate de celles-ci, doivent avoir :

- une pente d'au moins 40°,
- une couverture :
 - . soit en tuiles de terre cuite, plates ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge (22 tuiles / m2 au minimum) ou en matériau similaire de même aspect (le bardeau bitumineux n'étant pas considéré comme un matériau similaire),
 - . soit en ardoises naturelles ou artificielles à l'exclusion des ardoises dites "losangées".

Toutefois les toitures terrasse sont autorisées si :

- elles correspondent à une partie restant mineure par rapport à l'ensemble du projet,
- elles s'intègrent bien à la volumétrie du projet.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux :

- constructions existantes si celles-ci présentent des caractéristiques différentes ; dans ce cas, on devra se référer au bâti existant,
- vérandas, couvertures de piscine, abris de jardin et autres constructions légères de ce type, ..., sous réserve qu'elles conservent un caractère mineur.

Pour les bâtiments à usage artisanal, commercial ou éventuellement agricole, est interdit l'usage :

- de la tôle non pré-laquée,
- des plaques translucides, sauf si elles représentent une surface inférieure à 10% de la surface globale de la couverture,
- des plaques ondulées en fibro-ciment.

11.4.2 Sont interdits :

- les débords de toit en pignon,
- les coyaux,
- les lucarnes rampantes appelées communément "chiens-assis",
- les toitures à 4 pans, sauf si la longueur du faîtage est supérieure aux 3/ 5 de la longueur de la façade.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur rue

Elles seront simples et sobres.

- si elles sont constituées d'un mur plein en maçonnerie avec couronnement, elles seront traitées comme les façades du bâtiment (matière et teinte) et auront une hauteur maximale de 1.60m.
- si elles sont constituées d'un mur-bahut surmonté ou non l'un élément ajouré (grille, lisses bois ou métalliques,...), la hauteur de ce mur-bahut ne dépassera pas 0.60 m.

Les clôtures constituées d'un simple grillage sont autorisées à la condition d'être doublées d'une haie.

11.5.2 Clôtures sur limites séparatives

Dito clôtures sur rue avec en plus la possibilité d'avoir un simple grillage ou grille (panneaux rigides de fils soudés), doublé ou non d'une haie vive.

11.5.3 Les clôtures constituées d'éléments plans préfabriqués, en béton ajourés ou non, fixés sur poteaux rainurés sont interdites sur rue et limitées à 0.50 m de hauteur pour la partie pleine en limite séparative.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques et en prenant en compte l'ensemble des besoins.

Pour chaque logement individuel, il est demandé au minimum deux places de stationnement à l'intérieur du terrain privé.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les surfaces libres de construction doivent comporter des plantations.

13.2 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de règle particulière.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des entreprises artisanales, industrielles ou commerciales, des entrepôts ou des bureaux, à l'exclusion de l'habitat non lié à ces activités.

De superficie très limitée car correspondant aux seuls terrains totalement équipés, elle est située au nord du bourg, à l'ouest de la route de SEICHEBRIERE et au sud de la voie ferrée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

- 1- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2- Les installations et travaux divers mentionnés aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'autorisation prévue à ces articles du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

- 1.1 les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, de bureaux et de services, et les installations classées relevant de ces usages sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UI 2.
- 1.2 Les dépôts, s'ils correspondent à l'activité d'un industriel ou d'un artisan de la zone et sous réserve que ceux-ci soient isolés de l'espace public par un (ou des) écran(s) de verdure.
- 1.3 Les constructions à usage d'habitation à condition que :
 - Elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements ci-dessus mentionnés,
 - L'accès et les réseaux desservant celles-ci soient les mêmes que ceux de la construction principale.

.../...

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les constructions et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UI 1 et notamment :

- 2.1 les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1.2,
- 2.2 les installations classées sauf si :
 - . elles sont compatibles avec le caractère de la zone et avec l'environnement de celle-ci,
 - . elles sont nécessaires au fonctionnement des établissements installés dans la zone,
- 2.3 les terrains de camping et de caravaning,
- 2.4 le stationnement des caravanes isolées,
- 2.5 les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les voies nouvelles publiques ou privées desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur de plateforme de 10 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum.
Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.
- 3.2 Les accès d'un établissement, d'une installation, ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière qu'une bonne visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Les installations industrielles ainsi que les autres installations, bureaux, cantines, etc, ..., doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être évacuées séparément.

4.2.2 Eaux usées industrielles

Les installations industrielles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, eaux usées ; elles ne doivent rejeter dans ce réseau que des effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur, ainsi que par la commune ou ses conseils techniques publics ou privés.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les futurs égouts publics doit être préalablement autorisé par la commune.

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

4.2.3 Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques éventuelles doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

4.2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau d'assainissement eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau de ce type, les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sur le terrain, objet de la demande d'autorisation de construire.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 Télécommunications

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

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de règle particulière.

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

- 6.1 Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement et à 10 mètres de l'axe des voies, à l'exception des constructions de faible emprise telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, les transformateurs électriques, etc,...
- 6.2 Une implantation différente éventuelle pour des extensions de bâtiments existants ainsi que pour des équipements d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs électriques, etc,...., pourra être admise.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 La distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc,...., ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.
- 7.3 Une implantation différente éventuelle pour des extensions de bâtiments existants pourra être admise.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de règle particulière.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de règle particulière.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 Hauteur maximale

Outre la limitation de hauteur pouvant résulter de l'application UI 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12.00 m

10.2 Les ouvrages de faible emprise et de grande hauteur tels que les cheminées, silos, séchoirs, réservoirs, etc, ..., et les ouvrages d'utilité publique de faible emprise peuvent être dispensés du respect de cette règle de hauteur maximale.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 11 1.21 du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent POS.

11.2 Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée.

Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

11.3 Clôtures

S'il est fait usage de clôture, celle-ci sera traitée dans un souci de qualité d'aspect.

Les clôtures devront être simples, sobres et de teinte discrète.

Elles seront doublées d'une haie vive en limites séparatives, sauf si une haie existe déjà sur la parcelle voisine.

Les clôtures constituées de poteaux et plaques pré-fabriquées en béton sont interdites, sauf en limite séparative sous réserve que la partie pleine n'excède pas 0,50 m de hauteur.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les 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 des voies publiques et privées.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- 13.1 Des espaces libres plantés et donc traités en espaces verts doivent être ménagés en bordure des voies, en particulier le long du CD11.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige.
- 13.3 Les surfaces libres doivent être traitées en espaces verts, en particulier des écrans de verdure seront plantés pour isoler les constructions nouvelles des zones d'habitations.
- 13.4 Dans la zone N_{Ai} correspondant aux installations existantes d'une entreprise de sciage de bois et à leurs extensions le long de la route de Sully-la-Chapelle un écran végétal constitué d'arbres de haute tige, écran d'au moins 6 mètres de largeur, sera préservé sur la partie ouest de la zone, partie destinée aux extensions, le long de la route de Vitry-aux-Loges à Sully-la-Chapelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

ARTICLE UI 15 - DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

TITRE II – REGLEMENT DES ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituée de différentes parties :

- disjointes géographiquement,
- situées généralement en périphérie de l'urbanisation existante, principalement à l'est du bourg, secondairement à l'ouest et au sud du canal,
- ayant vocation à être urbanisées dans l'avenir,
- destinées à l'habitat,
- mais insuffisamment équipées actuellement pour être ouvertes immédiatement sans condition à l'urbanisation.

L'urbanisation y est possible sous forme d'opération s'intégrant dans un projet d'aménagement d'ensemble de chacune des différentes parties de la zone, à condition que les équipements nécessaires, actuellement inexistantes ou insuffisants, soient réalisés,

Elle comporte :

- Un secteur NAa destiné à des équipements publics culturels et de loisirs,
- Un secteur NAe destiné à des équipements publics et services à Bois le Roi,
- Un secteur NAI destiné à des activités artisanales, industrielles ou commerciales, situé en 3 endroits différents :
 - . Au nord du bourg en prolongement de la zone UI,
 - . A l'est du bourg au lieu-dit LE GUIDON en bordure de la route de COMBREUX (CD 9),
 - . Dans le massif boisé de la Forêt Domaniale le long de la route de SULLY-LA-CHAPELLE, au nord-ouest du bourg, correspondant aux installations d'une scierie existante et à son extension.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

Sont soumis à déclaration :

- l'édification des clôtures.

Sont soumis à autorisation :

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public, les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres.

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous conditions :

- 1.1 les opérations de lotissement ou d'habitat groupé, leurs équipements de superstructures d'accompagnement éventuel, les services, équipements et professions libérales à condition :
 - qu'elles constituent une tranche s'intégrant dans une organisation d'ensemble de la partie de la zone constituant une unité géographique indépendante dans laquelle elles sont situées,
 - que soient réalisées les équipements nécessaires à ces opérations, qu'ils soient conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone et pris en charge par l'aménageur,
 - qu'elles portent sur un terrain d'une superficie suffisante, ou sur le reste de la zone non encore urbanisée.
 - pour les services, équipements et activités libérales sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et de disposer d'un nombre de places de stationnement suffisant.
- 1.2 Dans les secteurs NAa
 - Les équipements publics culturels ou de loisirs sous réserve que le caractère à dominante végétale du site soit préservé.
- 1.3 Dans le secteur NAe
 - Les équipements publics, les services, sous réserve que le caractère à dominante végétale du site soit préservé.
- 1.4 Dans les secteurs NAI
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisations, les lotissements et constructions à usage artisanal, industriel, commercial ou de services avec les mêmes conditions qu'en NA 1.1 ci-dessus,
 - Les habitations éventuelles des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour le fonctionnement des établissements ci-dessus mentionnés (maison d'artisan ou gardien) et sous les mêmes conditions qu'en NA 1.1.
- 1.5 Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations de toute nature autres que celles mentionnées à l'article NA 1.

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé répondant aux conditions définies à alinéa NA 1.1, la réglementation applicable pour les sections II et III du règlement de cette zone est celle des sections II et III du règlement de la zone UB à l'exception de l'article 13 – espaces libres et plantations.

Pour ces opérations de lotissement ou d'habitat groupé concernant les espaces libres et plantations :

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantation.
- Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- Dans les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation portant sur une surface de terrain de l'ordre de 2 ha ou plus, 10% au moins de cette surface sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige.
Cette superficie d'espace vert sera d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés de terrain inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Pour les secteurs NAa et NAe, la réglementation applicable pour les sections II et III est également celle de la zone UB.

Pour le secteur NAI, la réglementation applicable pour les sections II et III est celle des sections II et III de la zone UI, à l'exception de l'alinéa 4.2.3 Eaux usées domestiques.

Ce secteur n'étant pas raccordé au réseau public d'assainissement, les eaux usées à caractère domestique peuvent être traitées avec une installation d'épuration à caractère individuel. Ainsi des activités ne rejetant pas d'effluents industriels peuvent être installés dans ce secteur, sous réserve bien évidemment de répondre aux autres conditions imposées dans celle-ci.

REGLEMENT DE LA ZONE 1NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone destinée à accueillir les extensions à dominante d'habitat de l'agglomération, zone non équipée actuellement. Leur urbanisation se fera par la procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ou par modification du POS.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

RAPPELS :

1.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

1.1.2 Les installations et travaux divers (parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur pour un exhaussement, ou la profondeur pour un affouillement supérieure à 2 m) sont soumis l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ne sont admis que les ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que pylônes électriques.

ARTICLE 1NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toute construction, installation ou type d'occupation du sol autre que ceux mentionnés à l'article 1 NA ci-dessus.

SECTION II ET III

Le contenu des deux sections sera défini dans le cadre de l'élaboration des dossiers de ZAC, c'est-à-dire dans le règlement des PAZ (Plans d'Aménagement de Zone) ou dans le cadre de la modification.

REGLEMENT DE LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à une urbanisation à la périphérie du bourg, urbanisation diffuse et généralement linéaire en prolongement de la zone UB.

Elle n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement et le réseau d'alimentation en eau potable y est parfois de capacité insuffisante.

Il n'est pas prévu d'équiper totalement cette zone. Toutefois il est possible d'y construire sous certaines conditions.

Le prolongement des réseaux, s'il est nécessaire, est à la charge du demandeur.

Elle comporte un secteur NBa, à l'Ouest du bourg, situé entre la route de Fay-aux-Loges et le canal, caractérisé par un habitat diffus sur grandes parcelles, dans un cadre végétal.

SECTION I-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS :

Sont soumis à déclaration :

- l'édification des clôtures

Sont soumis à autorisation :

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres.
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger

Sont interdits :

- les défrichements dans les espaces boisés classés à protéger.

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, les constructions à usage de bureaux,
- Les extensions des bâtiments existants,
- Les ouvrages d'utilité publique.

1.2 Sont admis sous condition :

- La création de sièges ou bâtiments d'exploitation agricole à condition qu'ils n'engendrent pas de gêne pour l'urbanisation du reste de la zone.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les lotissements,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NB 1 et notamment :
 - . Les constructions et installations classées,
 - . Le stationnement isolé des caravanes,
 - . Les campings et caravanings
 - . Les pièces d'habitation et garages en sous-sol,
 - . Les habitations légères de loisirs,
 - . Les dépôts de véhicules, matériaux, matériels et autres dépôts.
 - . Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation sauf ceux nécessaires à l'hydraulique agricole ou pluviale, à la protection incendie à la condition qu'elle soit nécessaire et qu'elle réponde aux normes en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, ...
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1 Alimentation en eau potable
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Assainissement
Les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdites.
Dans les fossés des routes départementales l'évacuation d'effluents après traitement est soumise à l'autorisation du Département.
- 4.3 Electricité
Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- 4.4 Télécommunications
Tout raccordement doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 La surface minimale nécessaire pour qu'un terrain soit constructible est de 1 500 m² par logement.
Il est précisé qu'il s'agit de la surface globale du terrain, celle-ci pouvant être située en totalité dans la zone NB ou à cheval sur cette zone et la zone voisine.
- 5.2 Pour les constructions ne nécessitant pas d'assainissement aucune règle particulière n'est imposée.
- 5.3 Dans le secteur NBa la surface minimale par logement, en plus des prescriptions de l'alinéa 5.1, sont les suivants :
- Surface minimale 10 000 m² ; cette surface est ramenée à 5 000 m² si la longueur de la façade du terrain sur la route de Fay-aux-Loges est de 50m au moins.
Il est précisé qu'il s'agit de la surface globale du terrain, celle-ci pouvant être située en totalité dans la zone NB ou à cheval sur cette zone et la zone voisine.
- Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction de bâtiments d'habitation existants.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à 5.00 m au moins en retrait de l'alignement.
- 6.2 Des implantations ne respectant pas les prescriptions définies ci-dessus en 6.1 peuvent être admises pour des extensions de bâtiments existants et les équipements d'utilité publique de faible emprise (tel que transformateur électrique,...).

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement
- 7.1.1 L'implantation sur une limite séparative ou sur les deux limites séparatives est possible.

7.1.2 Si la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

Les pointes de pignon (partie triangulaire du mur pignon) ainsi que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, de ventilation, éléments techniques, ...) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

7.2 Au-delà de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement

7.2.1 Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :

- la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 m dans la bande de 3,00 m de largeur à partir de la limite et si la construction respecte la règle de prospect, ci-dessus définie en 7.1.2, au delà de cette bande,
- il existe une construction implantée en limite sur le terrain voisin ; la construction est alors possible contre l'immeuble pré-existant et jusqu'à la même hauteur.

7.2.2 Si la construction est implantée en retrait de la limite séparative la règle de prospect à respecter est celle définie à l'alinéa 7.1.2 ci-dessus.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de règle particulière.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de règle particulière.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 10.1 Hauteur maximale
Outre la limitation de hauteur pouvant résulter de l'application de l'article NB 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9,00 m.
- 10.2 Cette règle de hauteur maximale ne concerne pas les équipements publics et les ouvrages d'utilité publique.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 L'aspect extérieur des constructions doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants.
- 11.2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle ne doit pas être à plus de 0,40 m au-dessus du niveau du terrain naturel, relevé au milieu de la façade de celles-ci.
- 11.3 Matériaux en façade
 - 11.3.1 Enduits extérieurs
Ils seront sans relief, finition grattée ou talochée, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocré ou rosé pour les plus clairs à des ocres ou même des bruns clairs ; les teintes utilisées seront dans la gamme des bruns. Les tonalités trop claires et à fortiori le blanc pur sont interdits.
 - 11.3.2 L'emploi en bardage de tôles galvanisées ou pré-laquées, ainsi que l'emploi de plaques fibro-ciment est interdit pour la construction principale comme pour les annexes.

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes contiguës ou situées à proximité immédiate de celles-ci, doivent avoir :

- une pente d'au moins 40°,
- une couverture :
 - . soit en tuiles de terre cuite, plates ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge (22 tuiles / m² au minimum) ou en matériau similaire de même aspect (le bardeau bitumineux n'étant pas considéré comme un matériau similaire),
 - . soit en ardoises naturelles ou artificielles à l'exclusion des ardoises dites "losangées".

Toutefois les toitures terrasse sont autorisées si :

- elles correspondent à une partie restant mineure par rapport à l'ensemble du projet,
- elles s'intègrent bien à la volumétrie du projet.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux :

- constructions existantes si celles-ci présentent des caractéristiques différentes ; dans ce cas, on devra se référer au bâti existant,
- vérandas, couvertures de piscine, abris de jardin et autres constructions légères de ce type, ..., sous réserve qu'elles conservent un caractère mineur.

Pour les bâtiments à usage artisanal, commercial ou éventuellement agricole, est interdit l'usage :

- de la tôle non pré-laquée,
- des plaques translucides, sauf si elles représentent une surface inférieure à 10% de la surface globale de la couverture,
- des plaques ondulées en fibro-ciment.

11.4.2 Sont interdits :

- les débords de toit en pignon,
- les coyaux,
- les lucarnes rampantes appelées communément "chiens-assis",
- les toitures à 4 pans, sauf si la longueur du faîtage est supérieure aux 3/ 5 de la longueur de la façade.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur rue

Elles seront simples et sobres.

- si elles sont constituées d'un mur plein en maçonnerie avec couronnement, elles seront traitées comme les façades du bâtiment (matière et teinte) et auront une hauteur maximale de 1.60m.
- si elles sont constituées d'un mur-bahut surmonté ou non l'un élément ajouré (grille, lisses bois ou métalliques,...), la hauteur de ce mur-bahut ne dépassera pas 0.60 m.

Les clôtures constituées d'un simple grillage sont autorisées à la condition d'être doublées d'une haie.

11.5.2 Clôtures sur limites séparatives

Dito clôtures sur rue avec en plus la possibilité d'avoir un simple grillage ou grille (panneaux rigides de fils soudés), doublé ou non d'une haie vive.

11.5.3 Les clôtures constituées d'éléments plans préfabriqués, en béton ajourés ou non, fixés sur poteaux rainurés sont interdites sur rue et limitées à 0.50 m de hauteur pour la partie pleine en limite séparative.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques et en prenant en compte l'ensemble des besoins.
Pour chaque logement individuel, il est demandé au minimum deux places de stationnement à l'intérieur du terrain privé.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de règle particulière.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

REGLEMENT DE LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux parties du territoire communal principalement affectées aux activités agricoles et forestières, et qu'il convient de protéger au titre de ces activités et au titre du site.

Cette zone englobe le massif forestier de la Forêt Domaniale.

Elle comporte un secteur NCa, situé au Nord-Est du bourg, destiné à accueillir des aménagements, installations ou constructions liés au tourisme et aux loisirs.

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

RAPPELS

Sont soumis à déclaration :

- l'édification des clôtures.

Sont soumis à autorisation :

- les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger.

Sont interdits :

- les défrichements dans les espaces boisés classés à protéger.

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1 Ne sont admis que :
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone, ainsi qu'à l'exploitation forestière ou d'une richesse naturelle.
- 1.2 Toutefois sont admis sous condition :
- 1.2.1 les habitations des exploitants agricoles de la zone à condition :
- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation de façon à ce qu'elles forment un groupement unique avec ceux-ci,
 - qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site dans lequel elles s'intègrent.
- 1.2.2 les installations agri-touristiques liées aux exploitations agricoles de la zone (hébergement, ferme-auberge, ferme équestre,...) avec les mêmes conditions qu'en NC 1.2.1 ci-dessus.
- 1.2.3 La restauration et l'extension des bâtiments existants pour un usage autre qu'agricole, à condition que :
- cette restauration ne gêne pas les activités agricoles voisines (y compris dans la bande de 50 m de largeur à partir de la lisière de la forêt domaniale),
 - l'extension soit limitée, au plus, à la création d'un seul logement supplémentaire,
 - les bâtiments objets d'une restauration ou d'une extension pour habitation se situent à proximité immédiate de l'habitation principale,
 - l'ensemble soit cohérent d'un point de vue architectural et s'intègre correctement à l'environnement.
- 1.2.4 les maisons de gardien ou de personnel d'entretien, à condition que :
- ces maisons soient proches de la construction principale et s'intègrent correctement à leur environnement,
 - l'accès et les réseaux desservant celles-ci soient les mêmes que ceux de la construction principale.
- 1.2.5 Les piscines et les constructions directement liées à celles-ci (locaux techniques ou constructions dites « pool houses ») à la condition que ces constructions s'intègrent correctement à leur environnement.
- 1.2.6 Les abris pour chevaux, à condition qu'ils soient traités en construction bois et qu'ils s'intègrent correctement à leur environnement.
- 1.2.7 La construction d'annexes (garage, cellier, abri, etc,...) dépendant d'une habitation existante à condition que la construction projetée soit située à proximité immédiate de l'habitation existante.

1.2.8 Les installations classées si elles sont nécessaires :

- A l'exploitation agricole de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas des dangers ou des nuisances incompatibles avec le caractère de celles-ci,
- A l'exploitation forestière ou d'une richesse naturelle, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'économie agricole de la zone et qu'elles respectent également la condition ci-dessus définie pour les installations classées agricoles.

1.2.9 Les ouvrages d'utilité publique sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

1.2.10 Dans le secteur Nca :

- Les aménagements, installations ou constructions nécessaires à la pratique d'une activité sportive de plein air ou de loisirs sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole de la zone.

ARTICLE NC 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 et notamment :

- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les abris de jardin sur terrain nu,
- Les dépôts de toutes sortes : matériaux, matériels, véhicules, etc,...
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation sauf ceux nécessaires à l'hydraulique agricole ou pluviale, à l'épuration des eaux usées provenant du réseau public d'assainissement, à la pisciculture ou à la protection incendie à la condition qu'elle soit nécessaire et qu'elle réponde aux normes en vigueur,
- Tout projet visant à créer une habitation sur une unité foncière n'en possédant pas,
- Dans une bande de 50m de largeur à partir de la Forêt Domaniale, toute construction nouvelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, celle des usagers des accès.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1 Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par un branchement sur le réseau public de distribution.
- 4.2 Assainissement
 - 4.2.1 Les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) à défaut de branchement possible sur un réseau public d'égouts, doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel - fosses toutes eaux, pré-filtre, épandage ou système équivalents - pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
 - 4.2.2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
 - 4.2.3 Dans les fossés des routes départementales, l'évacuation d'effluents après traitement est soumise à l'autorisation du Département.

- 4.3 Electricité
Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- 4.4 Télécommunications
Tout raccordement doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de règle particulière.

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

- 6-1 Les constructions doivent être implantées, en retrait de l'alignement sur la voie avec un minimum de 5,00 m.
- 6-2 Des implantations ne respectant pas les prescriptions définies ci-dessus en 6.1 peuvent être admises pour des extensions de bâtiments existants, ainsi que pour les équipements publics de faible emprise tels que transformateurs électriques, ...

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 L'implantation en limite séparative est autorisée.

7.2 Si la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Les pointes de pignon (partie triangulaire du mur pignon) ainsi que les ouvrages de faible emprise (souche de cheminée, de ventilation, éléments techniques, ...) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de règle particulière.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de règle particulière.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 Hauteur maximale des constructions à usage d'habitation : la hauteur totale des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 L'aspect extérieur des constructions doit satisfaire aux dispositions de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.2 Les bâtiments d'exploitation seront d'une teinte sombre (brun foncé, rouge foncé, vert foncé...) . L'emploi de tôle galvanisée, non pré-laquée ou non peinte, pour ces bâtiments est interdit.

11.3 Habitations

11.3.1 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m au-dessus du niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

11.3.2 Matériaux de façade :

- enduits extérieurs : ils seront sans relief, finition grattée, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocré ou rosé pour les plus clairs à des ocres ou même des bruns clairs.

Les teintes utilisées seront dans la gamme des bruns et non pas des jaunes.

Les tonalités trop claires et à fortiori le blanc pur sont interdites.

11.3.3 Toitures :

11.3.3.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir :

- une pente d'au moins 40°,

- une couverture :

. soit en tuiles de terre cuite, plates ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge (22 tuiles / m² au minimum) ou en matériau similaire de même aspect (le bardeau bitumineux n'étant pas considéré comme un matériau similaire),

. soit en ardoise naturelle ou artificielle, à l'exclusion des ardoises dite "losangées".

Toutefois certaines parties de la construction peuvent être couvertes en terrasse sous réserve que celle-ci reste mineure par rapport à l'ensemble et que la volumétrie globale du projet soit de qualité.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux :

- constructions existantes si celles-ci présentent des caractéristiques différentes ; dans ce cas, on pourra se référer au bâti existant,

- vérandas, couvertures de piscine, abris de jardin et autres constructions légères de ce type, ..., sous réserve qu'elles conservent un caractère mineur.

11.3.3.2 Sont interdits :

Les débords de toit en pignon, les coyaux, les lucarnes rampantes appelées communément chiens assis, les toitures à 4 pans sauf si la longueur du faîtage est supérieure aux 3/5 de la longueur de la façade.

11.4 Clôtures

11.4.1 Clôtures sur rue

Elles seront simples et sobres.

- si elles sont constituées d'un mur plein en maçonnerie avec couronnement, elles seront traitées comme les façades du bâtiment (matière et teinte) et auront une hauteur maximale de 1.60m.
- si elles sont constituées d'un mur-bahut surmonté ou non l'un élément ajouré (grille, lisses bois ou métalliques,...), la hauteur de ce mur-bahut ne dépassera pas 0.60 m.

Les clôtures constituées d'un simple grillage sont autorisées.

11.4.2 Clôtures sur limites séparatives

Dito clôtures sur rue.

11.4.3 Les clôtures constituées d'éléments plans préfabriqués, en béton ajourés ou non, fixés sur poteaux rainurés sont interdites sur rue et limitées à 0.50 m de hauteur pour la partie pleine en limite séparative.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques et en prenant en compte l'ensemble des besoins.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces boisés figurés au plan de zonage par un quadrillage conformément à la légende sont classés espaces boisés à conserver.

Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, qui 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCPATION DU SOL

Pas de règle particulière.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

REGLEMENT DE LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone qui est une zone de protection de site correspond au canal d'Orléans et à ses abords.
Ce site du fait de sa qualité mérite d'être protégé.

Elle comporte :

- un secteur NDa correspondant aux terrains de camping et de caravaning du GUE GIRAULT et de l'ETANG DE LA VALLEE,
- un secteur NDb dans lequel sont autorisés les constructions liées aux activités de plein air et de loisirs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

Sont soumis à déclaration :

- l'édification des clôtures.

Sont soumis à autorisation :

- les affouillements et exhaussements du sol suite dito NC,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger.

Sont interdits :

- les défrichements dans les espaces boisés classés à protéger.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous condition :

- La restauration et l'extension des bâtiments existants, à condition que :
 - . l'extension soit limitée, au plus, à la création d'un seul logement supplémentaire,
 - . que les bâtiments objets d'une restauration ou d'une extension pour habitation se situent à proximité immédiate de l'habitation principale,
 - . que l'ensemble soit cohérent d'un point de vue architectural et s'intègre correctement à l'environnement.
- les maisons de gardien ou de personnel d'entretien, à condition que :
 - . ces maisons soient proches de la construction principale et s'intègrent correctement à leur environnement,
 - . l'accès et les réseaux desservant celles-ci soient les mêmes que ceux de la construction principale.
- Les piscines et les constructions directement liées à celles-ci (locaux techniques ou constructions dites « pool houses ») à la condition que ces constructions s'intègrent correctement à leur environnement.
- Les abris pour chevaux, à condition qu'ils soient traités en construction bois et qu'ils s'intègrent correctement à leur environnement.
- Les ouvrages d'utilité publique à condition qu'ils soient compatibles avec la protection du site,
- Les constructions ou installations nécessaires à la pratique d'une activité de plein air ou de loisir, à condition :
 - . qu'elles ne soient pas situées dans un espace boisé classé à protéger (art. L130-1),
 - . qu'elles s'intègrent de façon correcte à l'environnement naturel dans lequel elles s'insèrent,
- Les campings / caravanings à condition qu'ils soient entourés d'un écran végétal,
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation à condition qu'ils soient nécessaires à l'hydraulique agricole ou pluviale, ou à l'épuration des eaux usées provenant du réseau public d'assainissement, ou à la protection incendie à la condition qu'elle soit nécessaire et qu'elle réponde aux normes en vigueur,

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article ND 1.
- Les défrichements dans les espaces boisés à protéger.
- Tout projet visant à créer une habitation sur une unité foncière n'en possédant pas.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères,...
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESAUX

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

- 4.1 Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par un branchement sur le réseau public de distribution.
- 4.2 Assainissement
 - 4.2.1 Eaux usées les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) à défaut de branchement possible sur un réseau public d'égouts, doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel – fosses toutes eaux, pré-filtre, épandage ou système équivalents – pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
 - 4.2.2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
 - 4.2.3 Dans les fossés des routes départementales, l'évacuation d'effluents après traitement est soumise à l'autorisation du département.
- 4.3 Electricité et télécommunications
Tous les raccordements doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public..

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de règle particulière.

.../...

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

Toutes les constructions, à l'exception des ouvrages d'utilité publique, doivent être implantées à 5.00 m au moins en retrait de l'alignement.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 L'implantation en limite séparative est autorisée.

7.2 Si la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.
Les pointes de pignon (partie triangulaire du mur pignon) ainsi que les ouvrages de faible emprise (souche de cheminée, de ventilation, éléments électriques,...) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de règle particulière.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de règle particulière.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de règle particulière.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9,00 m.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 L'aspect extérieur des constructions doit satisfaire aux dispositions de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction, par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Toute construction réalisée dans cette zone doit être conçue avec un grand souci d'intégration au milieu naturel dans lequel elle s'insère, afin que cette insertion se fasse de la façon la plus discrète possible, en particulier en ce qui concerne les constructions ou installations liées aux activités de plein-air ou de loisirs.

Pour toutes les constructions nouvelles éventuelles réalisées dans cette zone, s'appliquent les mêmes prescriptions que celles formulées à l'article NC 11 de la zone agricole NC.

11.3 Clôtures

11.3.1 Clôtures sur rue

Elles seront simples et sobres.

- si elles sont constituées d'un mur plein en maçonnerie avec couronnement, elles seront traitées comme les façades du bâtiment (matière et teinte) et auront une hauteur maximale de 1.60m.
- si elles sont constituées d'un mur-bahut surmonté ou non l'un élément ajouré (grille, lisses bois ou métalliques,...), la hauteur de ce mur-bahut ne dépassera pas 0.60 m.

Les clôtures constituées d'un simple grillage sont autorisées.

11.3.2 Clôtures sur limites séparatives

Dito clôtures sur rue.

11.3.3 Les clôtures constituées d'éléments plans préfabriqués, en béton ajourés ou non, fixés sur poteaux rainurés sont interdites sur rue et limitées à 0.50 m de hauteur pour la partie pleine en limite séparative.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques et en prenant en compte l'ensemble des besoins.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces boisés figurés au plan de zonage par un quadrillage conformément à la légende sont classés espaces boisés à conserver.

Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, qui 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de règle particulière.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COS.

Sans objet.
