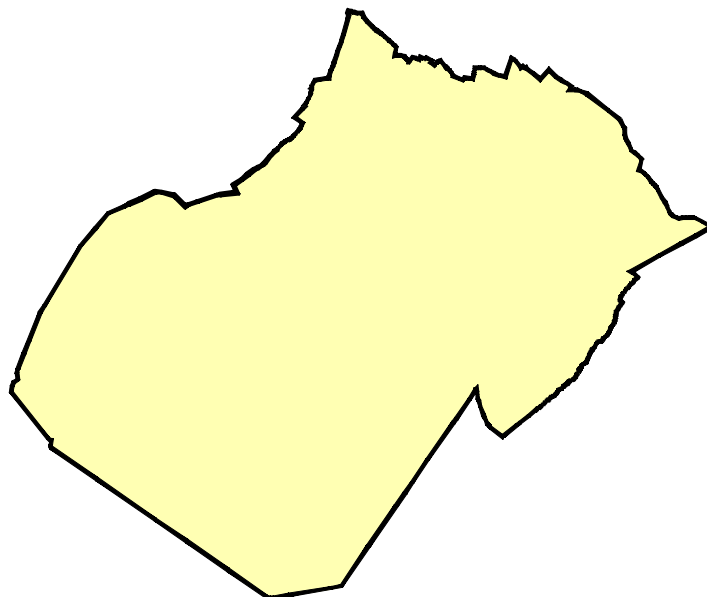




COMMUNE DE LORRIS (45)

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

| Objet | Date |
|---------------|-------------|
| Approuvé le | 14 mai 2009 |
| Révisé le | |
| Modifié le | |
| Mis à jour le | |



ecmo

1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE LORRIS

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations
- Article 3 Division du territoire en zones - Terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver -
Emplacements réservés
- Article 4 Adaptations mineures
- Article 5 Reconstruction après sinistre

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LORRIS.

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

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R. 111-1 à R. 111-24 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code :

*** Article R. 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

*** Article R. 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*** Article R. 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L-110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*** Article R. 111-21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable du même territoire.

2.3. Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexé au dossier de PLU.

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

3.1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- * Zones urbaines,
- * Zones à urbaniser,
- * Zones agricoles,
- * Zones naturelles,

délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

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

| ZONE | SECTEURS |
|---------|------------|
| Zone UA | |
| Zone UB | UBh et UBp |
| Zone UC | |
| Zone UE | |

Les zones A Urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont divisées en :

| ZONE | SECTEURS |
|----------|----------|
| Zone 1AU | |
| Zone 2AU | |

La zone Agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV : zone A

La zone Naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V :

| ZONE | SECTEURS |
|--------|----------|
| Zone N | Ns et Ne |

3.2. Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

3.2.1. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

3.2.2. Les emplacements réservés sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, etc.) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-11 du Code de l'Urbanisme. La liste des emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de PLU.

3.3 Le permis de démolir est exigible en vertu de l'article L.430-1 alinéa d dans les secteurs du territoire compris dans le périmètre des monuments historiques ainsi que dans le secteur UBp en vertu de l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Les articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

L'article L.III-3 du code de l'urbanisme dispose « La reconstruction après sinistre d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la Carte Communale ou le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain ancien de LORRIS. Elle est entièrement comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

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

Rappels :

1. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L.311-1 du code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.
2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris les activités d'élevage.

1.2 - Les parcs d'attraction.

1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1.6 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

1.7 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.8 - L'ouverture de carrières.

1.9 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - Les constructions et installations à usage d'artisanat, industriel, de bureaux, d'entrepôt et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

Les constructions et installations à usage commercial à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

ZONE UA

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

2.4 - Les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 50 m².

2.5 - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité économique.

2.6 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 -Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m².

3.3 - Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

Toutefois, cette plate-forme peut ne pas être imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas la réalisation de cette plate-forme.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée du propriétaire.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

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

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UA.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement avec un recul compris entre 0 et 5 mètres.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation mentionnée à l'alinéa 6.2.1.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

7.3 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2 - Nonobstant l'application de l'article 8.1, la distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 mètres minimum.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au faîtage ou sommet du bâtiment pour les acrotères. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UA11 - ASPECTS EXTERIEURS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 Constructions principales et leurs extensions

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

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.2.3 Annexes accolées

Les annexes doivent être de teinte identique au bâtiment principal. Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

11.2.4 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, etc.

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales et leurs extensions

Seules l'ardoise, la petite tuile plate de pays ou des matériaux d'aspect similaire sont autorisés. L'emploi de la tôle, prélaquée ou non, est notamment interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux versants avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre :

- 40° et 45° dans le cas de pente unique.
- 25° et 45° dans le cas de plusieurs pentes.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 Constructions annexes

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 versants.

Les toitures en terrasse et à une pente sont autorisées. L'emploi de la tôle, prélaquée ou non, est notamment interdit.

Appentis accolés à la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs versants dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins 1 versant avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. La toiture en terrasse est autorisée.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 10 m², ni pour les ouvrages enterrés.

11.3.3 Constructions à usage d'activités et bâtiments publics

Les toitures des bâtiments à usage d'activité économique et les bâtiments publics doivent avoir une pente comprise entre 40° et 45°. Sont également admises les toitures à faible pente et les toitures terrasse à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 Ouvertures

Elles doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et en dimension limitées (maximum de 80/100).



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai "chien assis"

11.5 Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

11.6. Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 50 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le muret de 0,60 à 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

ZONE UA

Pour les autres clôtures, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le grillage doublé d'une haie végétale.

11.8 Dispositions diverses

11.8.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.8.2 - L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures.

11.8.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les panneaux solaires ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture.

11.8.4 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

12.1. Prescriptions générales

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

12.2 Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette et pour les constructions à usage de bureaux, 60% de la surface totale hors œuvre nette.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

13.2 - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins récent.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Elle comporte :

- un secteur UBh dans lequel sont admises les constructions et installations liées à la restauration et à l'hébergement touristique.
- Un secteur UBp correspondant au Château du Clos Roy et son parc, dans lequel le permis de démolir est exigible.

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

Rappels :

1. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L.311-1 du code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.
2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en vertu de l'alinéa e) de l'article R.421-28 pour le secteur UBp.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole, y compris les activités d'élevage.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.7 - L'ouverture de carrières.
- 1.8 - Les constructions incompatibles avec la proximité de la canalisation de transport de gaz.
- 1.9 - En secteur UBp, les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des lieux.
- 1.10 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

ZONE UB

2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.3 - Les constructions et installations à usage d'artisanat, industriel, de bureaux, d'entrepôts et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

Les constructions et installations à usage commercial à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

2.4- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

2.5 - Les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 400 m².

2.6 - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité économique.

2.7 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

2.8 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.) à condition qu'ils soient liés à une activité économique.

2.9 - Dans le secteur UBh, seules sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage environnant :

- Les constructions à usage d'hébergement et de restauration liées aux activités touristiques ou de loisirs.
- Les installations et les aires de jeux et de sport liés ou nécessaires aux établissements dont l'activité est admise dans le secteur.
- Les annexes aux constructions existantes.
- L'extension des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 -Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m².

3.3 - Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

Toutefois, cette plate-forme peut ne pas être imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas la réalisation de cette plate-forme.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée du propriétaire.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

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

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 800 m² par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UB, hormis en zone A.

5.2 - Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination, d'extension d'une habitation existante ou de construction d'une annexe.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UB.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

Les annexes non accolées doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2 - Nonobstant l'application de l'article 8.1, la distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 mètres minimum.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au faîtage ou sommet du bâtiment pour les acrotères. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UB11 - ASPECTS EXTERIEURS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade principale de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.2.3 Annexes accolées

Les annexes doivent être de teinte identique au bâtiment principal.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

11.2.4 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, etc.

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales et leurs extensions

Seules l'ardoise, la tuile plate ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle, prélaquée ou non, est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux versants avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison minimale :

- de 35° dans le cas de pente unique.
- de 25° dans le cas de plusieurs pentes.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 Constructions annexes

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 versants.

Les toitures en terrasse et à une pente sont autorisées. L'emploi de la tôle, prélaquée ou non, est interdit.

Appentis accolés à la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau, et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées, abris de piscine et serres

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter 2 versants avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 10 m², ni pour les ouvrages enterrés.

11.3.3 Constructions à usage d'activités et bâtiments publics

Les toitures des bâtiments à usage d'activité économique et les bâtiments publics doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Sont également admises les toitures à faible pente et les toitures terrasse à condition d'être masquées par un acrotère.

Seules l'ardoise, la tuile plate ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle, prélaquée ou non, est interdit.

11.4 Ouvertures

Elles doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai "chien assis"

11.5. Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 50 cm de hauteur maximum au dessus du niveau du sol naturel.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le grillage doublé d'une haie végétale.
- La haie végétale.

ZONE UB

- Le muret de 0,60 à 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'élément à l'exclusion des ajourés de béton.

Pour les autres clôtures, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le grillage doublé d'une haie végétale.
- La clôture à lisses d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.6.2 - L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures.

11.6.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture ou une haie végétative.

11.6.4 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

12.1 Prescriptions générales

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

12.2 Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

13.2 - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,5 pour les constructions à usage d'habitat.

Il n'est pas fixé de COS pour les autres constructions.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Elle correspond au hameau du Gué l'Evêque.

Cette zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

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

Rappel :

1. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements, tels qu'ils sont définis à l'article L.311-1 du code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.
2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements sont peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris les activités d'élevage.

1.2 - les constructions et installations à usage industriel, commercial, d'entrepôt, de bureaux et leurs extensions.

1.3 - Les parcs d'attraction.

1.4 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.6 - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

1.8 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.9 - L'ouverture de carrières.

1.10 - Les dépôts de véhicules.

1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - Les constructions et installations à usage d'artisanat et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

ZONE UC

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

2.4 - Les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 400 m².

2.5 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 -Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m², ni aux ouvrages enterrés.

3.3 - Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

Toutefois, cette plate-forme peut ne pas être imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas la réalisation de cette plate-forme.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée du propriétaire.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

ZONE UC

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

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

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 800 m² par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UC, hormis en zone A.

5.2 - Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination, d'extension d'une habitation existante ou de construction d'une annexe.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UC.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions principales doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes non accolées.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8.1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2 - Nonobstant l'application de l'article 8.1, la distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 mètres minimum.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au faîtage ou sommet du bâtiment pour les acrotères. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UC11 - ASPECTS EXTERIEURS

11.1 Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade principale de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.2.3 Annexes accolées

Les annexes doivent être de teinte identique au bâtiment principal.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales et leurs extensions

Seules l'ardoise, la tuile plate ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle, prélaquée ou non, est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux versants avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison minimale :

- de 35° dans le cas de pente unique.
- de 25° dans le cas de plusieurs pentes.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 Constructions annexes

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 versants.

Les toitures en terrasse et à une pente sont autorisées. L'emploi de la tôle, prélaquée ou non, est interdit.

Appentis accolés à la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau, et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées, abris de piscine et serres

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les abris de piscine et serres. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter 2 versants avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 10 m², ni pour les ouvrages enterrés.

11.3.3 Constructions à usage d'activités et bâtiments publics

Les toitures des bâtiments à usage d'activité économique et les bâtiments publics doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai "chien assis"

11.5. Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 50 cm de hauteur maximum au dessus du niveau du sol naturel.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,60 mètres maximum sauf pour les clôtures à lisses dont la hauteur maximale est fixée à 1,20 mètres.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le grillage doublé d'une haie végétale.
- La haie végétale.
- La clôture à lisses.
- Le muret de 0,60 à 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

Pour les autres clôtures, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le grillage doublé d'une haie végétale.
- La haie végétale.
- La clôture à lisses.

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.6.2 - L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures.

11.6.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture ou une haie végétative.

11.6.4 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

13.2 - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,2.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, à proximité de laquelle existent les réseaux. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

Elles sont ouvertes à l'urbanisation sous réserve que leur aménagement respecte les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n° 3 du présent PLU, si elles existent, et qu'il se fasse :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris les activités d'élevage.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).
- 1.7 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.8 - L'ouverture de carrières.
- 1.9 - Les constructions incompatibles avec la proximité de la canalisation de transport de gaz.
- 1.10 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, les extensions, autres qu'agricoles, sous réserve :
 - que leur aménagement respecte les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, si elles existent, et qu'il se fasse :
 - o soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - o soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
 - qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain futur de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 2.2 - Sont également admis sous les conditions stipulées à l'alinéa 2.1 :
 - Les constructions et installations à usage d'artisanat, industriel, de bureaux, et leurs extensions, à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².
 - Les constructions et installations à usage commercial, et leurs extensions, à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².
 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.
 - Les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 400 m².
- 2.3 - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité économique.

ZONE 1AU

2.4 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle de la section II de la Zone UB.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle de la section III de la Zone UB.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, à proximité de laquelle les réseaux n'existent pas ou lorsqu'ils ont une capacité insuffisante. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

Son urbanisation sera soumise à modification ou révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations à l'exception des ouvrages d'intérêt général de faible emprise nécessaires aux services publics.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune règle n'est fixée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour la section II, la réglementation applicable sera à définir lors de la modification ou de la révision simplifiée du PLU.

Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UB.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour la section III, la réglementation applicable sera à définir lors de la modification ou de la révision simplifiée du PLU.

Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UB.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE LORRIS

UE

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, de services, des entrepôts et des bureaux.

Les ouvrages publics ou d'intérêt général sont admis dans toute la zone.

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

Rappel :

1. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
2. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris les activités d'élevage.

1.2 - Les parcs d'attraction.

1.3 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.4 - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1.5 - Les constructions et installations liées au tourisme rural.

1.6 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.7 - L'ouverture de carrières.

1.8 - Les constructions incompatibles avec la proximité de la canalisation de transport de gaz.

1.9 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les locaux à usage d'habitation destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.2 - Les aires de sport et de jeux à condition d'être directement liées aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

2.4 - Les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 50 m².

2.5- Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.) admis à condition d'être non visibles du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 -Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres.

3.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

ZONE UE

L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

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

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UE.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour des constructions de faible importance de hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit tels que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitation.

7.2 - Les ouvrages d'intérêt général peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

7.4 - 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.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 mètres minimum.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UE11 - ASPECTS EXTERIEURS

11.1 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

11.2 - Clôtures

11.2.1 - Les clôtures sur rue seront constituées soit de haie végétale, soit de grille, grillage, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale.

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

11.2.2 - La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

11.2.3 - Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 50 cm de hauteur au-dessus du niveau du sol naturel.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 - Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.

13.2 - Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte un secteur Ai correspondant au tracé de la future déviation de LORRIS.

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

Rappels :

1. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
2. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

En secteur Ai, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à la réalisation d'infrastructures routières.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à conditions :

- Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
- Qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.

2.2 - Les constructions et installations liées au tourisme rural à condition qu'elles aient pour support l'exploitation agricole.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux sites naturels.

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 -Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m².

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée du propriétaire.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 800 m² pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement non collectif. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone A.

Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination, d'extension d'une habitation existante ou de construction d'une annexe.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article A.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 15 m de l'alignement des routes départementales,
- 10 m de l'alignement des voies communales et des chemins ruraux.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

7.2 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au faîtage ou sommet du bâtiment pour les acrotères. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les autres constructions, une hauteur maximale peut leur être imposée si celles-ci sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.

ARTICLE A11 - ASPECTS EXTERIEURS

11.1 - Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

11.2 - Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à usage agricole, seuls les bardages en tôle prélaquée sont autorisés.

11.2.2 Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade principale de celles-ci.

ZONE A

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.2.3 Annexes accolées

Les annexes doivent être de teinte identique au bâtiment principal.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

11.2.4 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, etc.

11.3 -Toitures

11.3.1 Constructions principales et leurs extensions

Seules l'ardoise, la tuile plate ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle, prélaquée ou non, est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux versants avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison minimale :

- de 35° dans le cas de pente unique.
- de 25° dans le cas de plusieurs pentes.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

Vérandas, extensions vitrées, abris de piscine et serres

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai "chien assis"

11.5 - Clôtures

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum pour les constructions à usage d'habitation.

11.6 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et/ou forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle comporte :

- un secteur Ne destiné à accueillir une station d'épuration.
- Un secteur Ns qui correspondant au périmètre de la Zone de Protection Spéciale « Forêt d'Orléans » (Site Natura 2000)

Dans le reste de la zone, les possibilités de construction sont principalement limitées à l'activité sylvicole et aux loisirs.

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

Rappels :

1. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
2. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne présentent pas de dangers ou inconvénients notables soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et soit de leur caractère d'espace naturel :

2.1 -

- L'adaptation, la réfection, l'extension limitée des constructions existantes quelque soit leur nature.
- Les annexes aux constructions existantes à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci ; y compris les piscines pour les constructions à usage d'habitation.
- Le changement de destination en habitation et pour le tourisme rural à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- L'extension des constructions et installations à usage agricole, y compris les activités d'élevage.
- Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
- Les constructions et installations à usage sylvicole et leurs extensions.
- Les constructions et installations liées au tourisme rural à condition qu'elles soient réalisées à proximité des constructions existantes.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stockage divers sous réserve qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises et qu'ils soient non visibles du domaine public.
- Les constructions et installations d'intérêt général.

ZONE N

2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

2.3 - Les plans d'eau d'agrément, quelque soit leur superficie.

2.4 - Dans le secteur Ne, seules sont admises les constructions et les installations liées à la réalisation et au fonctionnement d'une station d'épuration.

2.5 - Dans le secteur Ns, seules sont admises les installations et les constructions liées à la gestion de l'espace forestier et à condition qu'elles ne remettent pas en cause la préservation des milieux protégés au titre de Natura 2000.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 -Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m².

ARTICLE N4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée du propriétaire.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

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

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 800 m² pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement non collectif. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone N, hormis en zone A.

5.2 - Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une habitation existante.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article N.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 15 m de l'alignement des routes départementales,
- 10 m de l'alignement des voies communales et des chemins ruraux.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

7.2 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au faîtage ou sommet du bâtiment pour les acrotères.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les autres constructions, une hauteur maximale peut leur être imposée si celles-ci sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE N11 - ASPECTS EXTERIEURS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions à usage agricole, seuls les bardages en tôle prélaquée sont autorisés.

11.2.2 Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade principale de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, etc.

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales et leurs extensions

Seules l'ardoise, la tuile plate ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle, prélaquée ou non, est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux versants avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison minimale :

- de 35° dans le cas de pente unique.
- de 25° dans le cas de plusieurs pentes.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.3.2 Constructions annexes

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 versants.

Les toitures en terrasse et à une pente sont autorisées. L'emploi de la tôle, prélaquée ou non, est interdit.

Appentis accolés à la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau, et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées, abris de piscine et serres

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter 2 versants avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 10 m², ni pour les ouvrages enterrés.

11.4 Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits ».



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai "chien assis"

11.5 Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 50 cm de hauteur maximum au dessus du niveau du sol naturel.

11.6 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

LEXIQUE

Acrotère : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement de sol : extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieur à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Appentis : se dit de tout bâtiment à une seule pente adossé à une construction plus élevée.

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension : l'extension envisagée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.