

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants, et R.123.21 et suivants du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme dont fait partie le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la **commune de Mareau aux Prés**, située dans le département du Loiret.

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

Sont et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- du Code de l'Urbanisme :

Les règles du PLU 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 à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21, rappelés ci-dessous qui restent applicables.

- **Article R 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, de 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 111-5** : 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 ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, 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 accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- du Code de la Construction et de l'Habitation,
 - du Code Civil,
 - du Code Minier,
 - du Code Général des Impôts,
 - de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
 - du Règlement Sanitaire Départemental,
 - relatives aux Servitudes d'Utilité Publique,
 - relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
 - relatives à la domanialité publique (Code Voirie Routière),
 - relatives à l'environnement,
 - Conformément à l'article L 215-18 du Code de l'Environnement, il est rappelé qu'une servitude de passage de 6 mètres doit être respectée le long des cours d'eaux non domaniaux notamment pour les zones constructibles traversées par des cours d'eau sur lesquels ces dispositions s'appliquent. (voir en annexe la note d'information sur la réglementation de la servitude de passage le long des cours d'eau).

- relatives aux lotissements, les lotissements qui demeurent applicables sont ceux dont les règles ont été maintenues au-delà d'une période de validité de 10 ans (L 442-9 du code de l'urbanisme).
- relatives au classement des infrastructures de transport terrestre (Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et son décret 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 février 1983, relatif au classement des grandes voies de communication ferroviaires ou routières en voies bruyantes).

ARTICLE 3 – RAPPELS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU REGLEMENT

- Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 24 avril 2009, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation phonique). Selon cet arrêté, la RD 951 est classée en catégorie 4. Les secteurs affectés par le bruit se limitent à une bande de 30 m de part et d'autre de cette route.
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Val d'Ardoux » -PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 1999.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000^{ème} (pour la totalité de la commune), 1/2000^{ème} (pour le bourg et les Muids).

Les zones urbaines :

- **UA** (zone d'habitat ancien), son secteur UA' (secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif) auxquels s'ajoutent les niveaux d'aléas du risque d'inondation du PPRi : UA 1, UA'2, UA'3.
- **UB** (zone d'habitat à dominante pavillonnaire) et son secteur UB' (zone d'habitat à dominante pavillonnaire non desservie par le réseau d'assainissement collectif), auxquels s'ajoutent les niveaux d'aléas du risque d'inondation du PPRi : UA 1, UA'2, UA'3.
- **UC** (zone d'extension pavillonnaire)
- **UE** (zone d'équipement)

Les zones à urbaniser :

- **1AUz** (zone d'urbanisation future à court et moyen terme à vocation d'habitat : sites des Garennes)
- **2AU** (zone d'urbanisation future à moyen et long terme à vocation d'habitat : sites du Passage et de Saint Fiacre).

La zone agricole :

- la zone **A** à laquelle s'ajoutent les niveaux d'aléas du risque d'inondation du PPRi: de A1 à A4.

Au titre de l'article R.123-12-2 du Code de l'Urbanisme, il a été identifié des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ces bâtiments ont été identifiés par des étoiles au plan de zonage.

La zone naturelle et forestière :

- la zone **N** à laquelle s'ajoute les niveaux d'aléas du risque d'inondation du PPRi : de N1, N3 et N4. De plus, au sein de la zone N, est identifié la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de la rivière du Loiret approuvée le 24 avril 1995 au niveau de la Pointe de Courpain (Np); elle-même concernée par le PPRi (Np1 à Np4).

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement. La délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits « plans de zonage ».

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

Les Espaces Boisés Classés :

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'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Les Emplacements Réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 (article modifié par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, art 34.1) et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE 1 : ZONE UA

ZONE D'HABITAT ANCIEN

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au secteur aggloméré dense du cœur de bourg de Mareau aux Prés et plus spécifiquement au bourg originel de Mareau aux Prés dont le caractère rural traditionnel devra être préservé.

Le bourg s'organise en couronne le long de la route départementale 951, une portion de la rue Neuve, la partie Ouest de la rue de la Grande Perrière. Elle s'étend également au lieu dit le Passage et l'Aubray.

Le hameau des Muids est également classé en zone UA.

Sont également classés en zone UA, les hameaux localisés dans les espaces naturels et agricoles. Le secteur admet la construction nouvelle d'habitations.

La zone UA est équipée de tous les réseaux de viabilité.

La zone UA

Elle est constituée par le centre ancien, le cœur du hameau des Muids et les quelques hameaux répartis sur le territoire.

Le parcellaire est généralement de petite taille et de forme irrégulière.

Les constructions se présentent à l'alignement de la voie et sont majoritairement implantées sur au moins une limite séparative.

Cette zone abrite les principaux commerces et services publics.

Une forte densité bâtie caractérise ce secteur.

La zone UA identifie un secteur UA' dans l'attente du raccordement de ces constructions au réseau d'assainissement collectif.

De plus, la zone UA ainsi que son secteur UA' sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Val d'Ardoux » (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 1999. A ce titre, les niveaux d'aléas du risque d'inondation du PPRi sont indiqués : UA 1, UA'2, UA'3.

Le PPRi est une Servitude d'Utilité Publique annexée en pièce 5e du PLU. A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).
- En application du l'arrêté préfectoral du 22 décembre 1999, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5e du présent dossier). A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, dans les conditions précisées par le Code Forestier.

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage d'habitation et leur extension.
- L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.
- Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m² et les abris de jardins d'une superficie maximale de 15 m².
- Les piscines sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.

- Les installations classées sous réserve d'être soumises au régime de déclaration et d'être nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain à l'exception des activités agricoles et viticoles.
- Les constructions à usage d'activité et notamment à usage commercial, de bureaux sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un pôle urbain et si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- Les constructions et les extensions à usage d'activités agricoles et viticoles.
- Les reconstructions après sinistres.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteurs UA1 et UA'2 :

- Seront seules admises les occupations du sol autorisées au PPRI.
- Les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au dessus du terrain naturel et un second niveau habitable,
- Les constructions et occupations du sol ne devront pas créer d'obstacle notable à l'écoulement des eaux et à l'expansion des crues

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant d'accéder aux différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation et à usage commercial doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En secteur UA' :

- En l'attente ou en l'absence du réseau collectif d'assainissement, les constructions nouvelles sont autorisées à condition que leurs eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il est recommandé au pétitionnaire de s'informer auprès du service responsable pour l'installation d'un tel dispositif.
- Les dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau collectif.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif lorsqu'il existe.
- L'épandage sur la parcelle doit être privilégié, et à défaut tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UA' :

- En l'attente ou en l'absence du réseau collectif d'assainissement, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de présenter une surface suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Expression de la règle

- La continuité sur l'alignement des voies existantes ou sur l'alignement futur des voies à élargir ou à créer doit être assurée :
 - soit par des constructions,
 - soit par des clôtures prenant en compte l'existant pour préserver l'aspect général de la rue.
- Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité routière, il pourra être exigé de reculer le portail à l'intérieur de la propriété.

Exceptions pour,

- les annexes et abris de jardins : implantation libre.
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) peuvent ne pas respecter ces règles.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale.
- Si la construction n'est pas édifiée de limite en limite, le retrait exigé par rapport à l'autre limite séparative latérale est d'au moins trois mètres.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :
 - soit en limite(s) séparative(s),
 - soit à 3 m des dites limites.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.

Exceptions pour

- Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et reconstruction de bâtiments existants non conformes à la règle énoncée ci-dessus.
- De plus, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol, sauf dans les secteurs inondables.

Dans le secteur UA1 :

- L'emprise maximale des constructions, annexes comprises, est fixée comme suit :

Constructions à usage d'habitation	30 %
Construction à usage d'activités économiques	40 %
Serres	80 %

Dans le secteur UA'2 :

- L'emprise maximale des constructions, annexes comprises, est fixée comme suit :

Constructions à usage d'habitation	20%
Constructions à usage d'activités économiques	30%
Serres	60%

Exceptions

- Pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du document d'urbanisme (18 juin 1996) qui dépasseraient ces valeurs, une extension limitée exceptionnelle pourra être autorisée. Cette extension limitée exceptionnelle et unique ne devra pas dépasser 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et 30 % de leur emprise pour les constructions à usages d'activités économiques.
- Cette extension exceptionnelle et unique pourra être autorisée pour les constructions existantes à cette même date qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle admissible inférieure à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30 % de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.
- Pour les reconstructions de bâtiments existants, l'emprise au sol pourra être au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 10 m au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.
- La hauteur maximale des bâtiments d'activité est de 10 m au faîtage, à l'exception des bâtiments d'activités viticoles où la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage.

En secteurs inondables UA1 et UA'2 :

- Le rez de chaussée des constructions à usage d'habitation doit être implanté à 0,50 m du niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Exceptions pour

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

2 – RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

3- FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Sont autorisés pour tous les bâtiments

- Les enduits réalisés en utilisant des sables locaux et des mélanges à base de chaux aérienne ou chaux hydraulique naturelle à l'exception du ciment.
- Les parements en pierre de taille apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales.
- L'utilisation du bois est admise. La couleur des façades doit s'harmoniser avec celle du bâti environnant.

En outre, sont également autorisés pour les bâtiments d'activité :

- Les bardages bois peints ou teintés,
- Les bardages métalliques ou fibro-ciment teintés.
- En cas d'extension ou de restauration, les matériaux d'origine pourront être utilisés, à l'exception de tout matériau métallique, tôle ou tout autre matériau d'aspect brillant.

4- TOITURES

- La toiture principale doit présenter par corps de bâtiments deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés, à l'exception des abris de piscines et des serres.
- Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées en pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.
- Pour les bâtiments annexes, des pentes de toit plus faibles peuvent être admises, sans toutefois être inférieure à 30 degrés, ainsi que des bâtiments à une pente sous réserve d'être accolés à un bâtiment existant ou à un mur existant.

Pour la couverture des constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les bâtiments d'activités et d'équipement, les abris de piscine et les serres, sont autorisés :

- L'ardoise rectangulaire ou matériau similaire.
- La tuile plate rectangulaire.
- Pour les abris de piscine, les vérandas et les serres, des dispositions différentes sont autorisées.
- Pour les annexes : tous les matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs, compatibles avec l'environnement.

- En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.
- Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution (bacs aciers, fibro-ciment, bardeaux d'asphalte...) de couleur compatible avec l'environnement.
- Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

5 – OUVERTURES SUR TOITURE

Généralités

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.

Lucarnes

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

6 - MENUISERIES

- La couleur des menuiseries des fenêtres, des portes et des volets doit s'harmoniser avec les enduits des façades.
- La pose de volets roulants en façade sur rue est autorisée à condition que le coffre soit intégré et non-visible depuis le domaine public.

7 - VERANDAS

- Seules sont autorisées les vérandas qui ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle est partie intégrante du projet.
- Elles doivent être accolées à la construction principale.
- Pour les vérandas, des pentes de toit plus faibles peuvent être admises, sous réserve que la véranda soit accolée à la construction principale.

8 - CLOTURES

Dispositions générales :

- Les murs traditionnels, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

Dans les secteurs inondables : UA1 et UA'2

Les clôtures devront être ajourées sur les 2 / 3 de leur hauteur qui ne devra pas dépasser 1,80 m (si leur hauteur est inférieure à 1,80 m, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m peuvent toutefois être autorisés).

Expression de la règle

- L'emploi du PVC et de l'aluminium est interdit.

Clôtures sur voies publiques

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein n'excédant pas les 1,40 m de hauteur,
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'éléments de clôtures à l'exception des plaques bétons, pleines ou ajourées (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devant pas excéder 1,40 m.

Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie. Les essences en mélange seront préférées aux végétaux de type thuya.

- Les clôtures grillagées seules sont interdites.
- Les poteaux en béton et les plaques bétons sont interdits.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

- Sont autorisées :
 - un mur plein n'excédant pas les 1,80 m,
 - un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé ou non d'une haie vive. Les essences locales seront préférées aux végétaux de type thuya.
- Les plaques bétons et les tôles ondulées sont interdites.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement aménagées sur la propriété et pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 1 place par logement.
- Il est exigé une place de stationnement pour les logements locatifs sociaux.
- En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins un stationnement par unité logement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

ZONE D'EXTENSION DU BOURG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux premières phases d'extensions du centre bourg de Mareau aux Prés et aux quelques extensions du hameau des Muids

La zone UB

Elle est située en limite du centre ancien. L'habitat s'organise le long des axes de communication rue de la Bedelle, secteur de l'Aubray, rue des Muids.

Elle présente des caractéristiques urbaines moins marquées et une densité plus faible que la zone UA.

Les constructions se présentent majoritairement implantées en retrait de la voie, on retrouve des habitations à l'alignement.

La zone UB identifie un secteur UB' dans l'attente du raccordement de ces constructions au réseau d'assainissement collectif.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UB, dont son secteur UB', est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux commerces et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, dans les conditions précisées par le Code Forestier.

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage d'habitation et leur extension.
- L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.
- Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m² et les abris de jardins d'une superficie maximale de 15 m².
- Les piscines sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.

- Les installations classées sous réserve d'être soumises au régime de déclaration et d'être nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain à l'exception des activités agricoles et viticoles.
- Les constructions à usage d'activités et notamment à usage commercial, de bureaux sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un pôle urbain et si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions et les extensions à usage d'activités agricoles et viticoles.
- Les reconstructions après sinistres à l'identique.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant d'accéder aux différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation et à usage commercial doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En secteur UB' :

- En l'attente ou en l'absence du réseau collectif d'assainissement, les constructions nouvelles sont autorisées à condition que leurs eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de s'informer auprès du service responsable pour l'installation d'un tel dispositif.
- Les dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau collectif.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif lorsqu'il existe.
- L'épandage sur la parcelle doit être privilégié, et à défaut tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UB' :

- En l'attente ou en l'absence du réseau collectif d'assainissement, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de présenter une surface suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Expression de la règle

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite entre 0 et 3 mètres par rapport à la voie publique.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite au-delà de 10 mètres par rapport à la voie publique, sauf si elle empiète dans la bande de 3 à 10 mètres.
- Les annexes et les abris de jardins doivent être soit dans l'alignement de la construction principale, soit à l'arrière de la construction.

Exceptions pour

- Les opérations d'ensemble, les lotissements et les ensembles de bâtiments réalisés sur un même terrain par un même constructeur, si le parti urbanistique et architectural de l'opération le justifie,
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions à usage d'habitation, les extensions, les commerces, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :
 - soit en limite(s) séparative(s),
 - soit à 3 m des dites limites.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.

Exceptions pour

- Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et reconstruction de bâtiments existants, et d'opérations d'ensemble non conformes à la règle énoncée ci-dessus.
- De plus, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 10 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.
- La hauteur maximale des bâtiments d'activité est de 10 m au faîtage, à l'exception des bâtiments d'activités viticoles où la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage.

Exceptions pour

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : hauteur libre.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

2 – RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

3- FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Sont également autorisés pour les bâtiments à usage d'activité

- Les bardages bois peints ou teintés.
- Les bardages métalliques ou fibro-ciment teintés.
- En cas d'extension ou de restauration, les matériaux d'origine pourront être utilisés, à l'exception de tout matériau métallique, tôle ou tout autre matériau d'aspect brillant.

4- TOITURES

- La toiture principale doit présenter par corps de bâtiments deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés, à l'exception des abris de piscine et les serres.
- Pour les bâtiments annexes, des pentes de toit plus faibles peuvent être admises, sans toutefois être inférieure à 30 degrés, ainsi que des bâtiments à une pente sous réserve d'être accolés à un bâtiment existant ou à un mur existant.
- Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.

Pour la couverture des constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les bâtiments d'activités et d'équipement, les abris de piscine et les serres, sont autorisés :

- L'ardoise naturelle ou matériau similaire.
- La tuile plate rectangulaire.
- Pour les abris de piscine, les vérandas et les serres, des dispositions différentes sont autorisées.
- Pour les annexes, tous matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs, compatibles avec l'environnement.
- En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.
- Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution (bacs aciers, fibro-ciment, bardeaux asphalte...) de couleur compatible avec l'environnement.
- Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

5 – OUVERTURES SUR TOITURE

Lucarnes

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

6 - MENUISERIES

- La couleur des menuiseries des fenêtres, des portes et volets doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

7 - VERANDAS

- Seules sont autorisées les vérandas qui ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle est partie intégrante du projet.
- Elles doivent être accolées à la construction principale.
- Pour les annexes, des pentes de toit plus faibles peuvent être admises.

8 - CLOTURES

Dispositions générales :

- Les murs traditionnels, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

Expression de la règle

Clôtures sur voies publiques

- L'ensemble ne doit pas excéder 1,40 m à partir de l'état initial du terrain naturel.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

- Sont autorisées :
 - un mur plein n'excédant pas 1,80 m,
 - un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie vive. Les essences locales seront préférées aux végétaux de type thuya.
- Les plaques béton et les tôles ondulées sont interdites..

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement aménagées sur la propriété et pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 1 place par logement.
- En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins deux stationnements par unité logement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

ZONE D'EXTENSION PAVILLONNAIRE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à la réalisation du lotissement du Clos des Cerisiers dans le secteur les « Pièces des Garennes ».

Cette zone est définie par la rue des Garennes à l'Est, le chemin d'exploitation n°1 dit de la Perrières à l'Ouest, le chemin d'exploitation n°2 dit des Pièces de Garennes Nord et des équipements sportifs au Sud (terrain de football et de Basket ball).

Elle présente des caractéristiques urbaines, en effet, les constructions se présentent majoritairement implantées en retrait de la voie.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UC, dont son secteur est destiné prioritairement à l'habitat.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, dans les conditions précisées par le Code Forestier.

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les habitations familiales et leurs annexes.
- Les opérations d'habitat groupé à usage d'habitation.
- Les locaux à usage professionnel sous réserve qu'il n'y ait pas de nuisances, notamment que le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, soit assuré en dehors des voies du lotissement et que la surface affectée à cet usage professionnel ne dépasse pas 100 m² de SHON.
- Les équipements collectifs ainsi que les logements de fonction liés à ces équipements.
- Les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise (pylône électrique, transformateur,...).

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voiries et les accès seront conformes au plan de composition. La nature et les caractéristiques de ces voies sont définies dans le dossier technique.

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique ou privée.
- Les accès aux garages, sur une longueur minimale de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitut, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5%.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant d'accéder aux différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- L'épandage sur la parcelle doit être privilégié, et à défaut tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

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

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande comprise entre 3 et 10 m de l'alignement des voies publiques existantes.
- Les annexes et les abris de jardins doivent être soit dans l'alignement de la construction principale, soit à l'arrière de la construction.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions à usage d'habitation, les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :
 - soit en limite(s) séparative(s),
 - soit à 3 m des dites limites.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.

Exceptions pour

- Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et reconstruction de bâtiments existants non conformes à la règle énoncée ci-dessus.
- De plus, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas être supérieure à 30 % de la parcelle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur de toute constructions est limitée à 10 mètres au faîtage du toit.
- La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.

Exceptions pour

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : hauteur libre.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

- L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2- TOITURES

- Les pentes des toitures principales de l'habitation ne pourront être inférieure à 40°.
- Les annexes telles que les vérandas ou les abris de jardin, par exemple pourront avoir une pente de toiture inférieure, avec pente minimale de 20°.
- Les toitures de l'habitation et des annexes (hors vérandas vitrées) seront couvertes en :
 - tuiles,
 - ardoises naturelles ou matériau présentant un aspect similaire.
- Il n'est pas prévu de pente minimale de toiture pour les bâtiments publics et les ouvrages collectifs d'utilité publique.

3 - CLOTURES

- Il n'y a pas d'obligation de clôture en bordure des voies de desserte du lotissement.
- Les clôtures en éléments de béton préfabriqués (poteaux + plaques) sont interdites.

Expression de la règle

Clôtures séparant les voies de desserte et les espaces collectifs des parcelles du lotissement, elles devront être constituées par :

- Une haie végétale dense, avec au moins 3 variétés de végétaux à feuilles caduques, associées à un grillage ou un treillis soudé de couleur verte d'une hauteur de 1,50 mètre maximum, situé derrière cette haie en retrait de 80 cm par rapport à la limite avec le domaine public.

Clôtures séparant les voies de desserte des parcelles du lotissement

- Les portails d'accès de parcelles seront en retrait de cinq mètres minimum par rapport au Domaine Public. La largeur pour les portails est de trois mètres.

Clôtures mitoyennes des lots

- Elles seront constituées d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximale, de couleur verte, tendu sur potelets en fer ; doublé d'une haie vive (hauteur maximum 2,00 m).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies du lotissement.
- Il est exigé pour les constructions à usage d'habitat individuel : 3 places minimum de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain.
- Une aire de stationnement non close de 5,00 m X 5,00 m sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès conseillé ou obligatoire présenté au plan de composition. Cet espace ne sera pas clôturé sur rue et devra permettre le stationnement de deux véhicules.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : il doit être aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec au minimum une place couverte par logement, qui doit constituer un élément bien intégré à la composition de l'aménagement.
- Toutefois, il n'est exigé la réalisation que d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les constructions autres que celles visées aux alinéas précédents : un nombre de places correspondant aux besoins de la construction sera prévu sur le terrain.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à la raison d'un arbre de haute tige au moins par 150 m² de terrain. Un projet de plantation devra être joint à toute demande d'occupation du sol.
- Les plantations sur Domaine Public pourront être implantées à moins de deux mètres des limites de lots ou d'îlots.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- La surface hors œuvre sera attribuée à chaque lot par attestation du lotisseur.

CHAPITRE 4 : ZONE UE

ZONE D'EQUIPEMENT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux principaux équipements pédagogiques, éducatifs sportifs, culturels et de loisirs de Mareau aux Prés.

Elle se situe dans le prolongement de la rue du Stade et elle borde la rue Jean Moulin.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UE est exclusivement destinée à l'extension et la réalisation d'équipements à vocation éducative, pédagogiques, de loisirs, sportive ou culturelle.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Sont seules autorisées

les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur avoisinant et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Toutes les constructions, occupations du sol, aménagements et installations à usage d'équipement liées et nécessaires au fonctionnement d'un pôle éducatif, pédagogique, sportif et de loisirs ou culturel, ainsi que leur extension.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments autorisés.
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- Les affouillements et exhaussement du sol uniquement liés au fonctionnement d'ouvrages techniques ou d'intérêt général.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1 - EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif lorsqu'il existe.
- L'épandage sur la parcelle doit être privilégié, et à défaut, tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***Expression de la règle***

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies.

Exceptions pour :

- les extensions, aménagements de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente : implantation libre,

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - sur une limite séparative sous réserve du respect des règles de sécurité,
 - ou à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
 - dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative. Le retrait pourra être planté.
 - pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
 - pour la reconstruction après sinistre,
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions est de 13 m au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est de 8 m au faîtage.

Exceptions pour

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : hauteur libre.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage et l'environnement urbain.
 - La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

2 – ABORDS DES BATIMENTS

- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

3 - FACADE

- Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Le béton apparent, dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut, le bois et le métal sont autorisés si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Sont interdits :

- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

4 - CLOTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Elles devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques sombres.
- Elles pourront être doublées d'une haie vive.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé

CHAPITRE 5 : ZONE 1AUz

ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUz est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à court moyen terme. L'urbanisation envisagée est principalement à vocation d'habitat.

Elle concerne le secteur des « Garennes ».

Son aménagement est projeté par le biais d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

L'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée par la réalisation des équipements programmés dans le cadre de la procédure de ZAC.

Cette zone sera équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif eaux usées, ...).

DESTINATION DE LA ZONE

Zone 1AUz

Identifiant les sites des Garennes, elle est destinée prioritairement au développement organisé de l'habitat ainsi qu'aux activités compatibles avec celui-ci.

Située dans l'espace urbain aggloméré du bourg, à proximité des services et équipements, la zone 1AUz identifie des poches non bâties, enclavées et délaissées par l'agriculture. Ainsi, les secteurs disposent d'un fort potentiel pour y développer une urbanisation cohérente tout en respectant l'environnement et en renforçant l'identité de la commune de Mareau aux Prés.

L'urbanisation de cette zone sera réalisée par une procédure ZAC.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à vocation agricole.
- Les serres agricoles quelle que soit leur superficie.
- Les activités industrielles et artisanales de toute nature.
- Les activités commerciales de type supérette.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes, camping-cars, etc.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows,).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo,

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.*

Sont autorisées sous réserve :

- ***de n'entraîner aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité,***
 - ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,***
 - ***d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune dans le cadre de l'opération.***
 - ***d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et autres sites d'urbanisation future prévue.***
 - ***de respecter les principes d'aménagement inscrits à la pièce 2c Orientations d'aménagement du dossier de PLU.***
-
- Les habitations, leurs annexes et les opérations d'habitat.
 - Les constructions à usage commercial, sous réserve qu'il s'agisse de commerces de proximité, de bureaux ou de services (professions libérales).
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale déjà existant ou créé dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les emplacements en entrée des lots doivent permettre à tout véhicule d'entrer sans manœuvres inutiles, mais également d'être à l'arrêt et en attente devant un portail sans gêne vis-à-vis de la circulation. Ces emplacements doivent respecter le dimensionnement 6m x 5m.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès autorisés aux secteurs sont ceux figurant aux orientations d'aménagement.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Dans l'absolu, le niveau de la dalle rez-de-chaussée considéré vis-à-vis du niveau du sol fini doit être tel que l'évacuation des eaux usées puisse se faire par gravité, sans recours à des pompes de relevage ou de refoulement.

Eaux pluviales

- Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales. Toutefois, un écoulement des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet issu des aires de stationnement sera subordonné à un pré-traitement.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont admis.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficultés techniques reconnues.

4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble et groupements d'habitations, une installation collective est exigée.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Expression de la règle

- Les constructions principales et leurs annexes doivent être édifiées :
 - soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies existantes ou à créer,
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques.

Exceptions

- Une implantation différente est admise pour les opérations d'habitat groupé.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- L'implantation sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) est autorisée, à l'exception des lots jouxtant une emprise publique pour lesquels un retrait minimum de 3 mètres est imposé du côté de la limite qui les sépare de ladite emprise publique.
- Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum de toute limite.

Exceptions

- De plus, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Si une construction annexe n'est pas accolée à l'édifice principal, elle devra s'implanter à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de la construction principale, sauf pour les opérations d'habitat groupé pour lesquelles toute construction annexe est obligatoirement accolée à l'édifice principal.
- Les annexes de type abris de jardin d'une surface inférieure à 10m² seront implantées à l'arrière des constructions et pourront empiéter sur les marges de recul.
- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Expression de la règle

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle**1 - TOITURES EN PENTE**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée : $R + 1 + C$.
- La hauteur maximale entre le niveau naturel du sol et l'égout de toiture : 6 mètres.

2 - TOITURES TERRASSE

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée : $R + 1$.
- La hauteur maximale entre le niveau naturel du sol et l'acrotère : 6 mètres.

3 - ANNEXES

- Annexe accolée à l'habitation principale, avec toiture en pente : les hauteurs de faîtage et à l'égout de toiture doivent être inférieures ou égales aux hauteurs de l'habitation principale.
- Annexe indépendante de l'édifice principal, avec toiture en pente : hauteur maximale de 3,50 mètres entre le niveau naturel du sol et l'égout de toiture.
- Annexe accolée ou indépendante, avec toiture terrasse : hauteur maximale de 3,50 mètres entre le niveau naturel du sol et l'acrotère.

4 – LES ABRIS DE JARDIN

- Annexe accolée à l'habitation principale, avec toiture en pente : les hauteurs de faîtage et à l'égout de toiture doivent être inférieures ou égales aux hauteurs de l'habitation principale.
- Annexe indépendante de l'édifice principal, avec toiture en pente : hauteur maximale de 3,50 mètres entre le niveau naturel du sol et l'égout de toiture.
- Annexe accolée ou indépendante, avec toiture terrasse : hauteur maximale de 3,50 mètres entre le niveau naturel du sol et l'acrotère.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Expression de la règle**1 - GENERALITES**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une insertion dans le tissu urbain.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'aménagement de la vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
- Les surélévations de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

2 - FAÇADES

- Les façades principales doivent présenter un aspect harmonieux, avec ou sans recherche de symétrie ou d'alignement systématique.
- Sur ces façades principales, les appuis de baies en béton blanc, en pierre ou brique, les entourages de fenêtres et les chaînages apparents sont souhaitables.
- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Les pignons visibles depuis le domaine public seront traités comme les façades principales, avec une obligation d'ouverture et/ou de modénature. Ceci est également conseillé pour les pignons non visibles du domaine public.
- Les volumes d'habitation comporteront des corniches pierres, briques ou pierres reconstituées, ou queues de chevrons.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.
- Les percements doivent respecter les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche pure est interdite.

Annexes et éléments particuliers

- Les annexes accolées peuvent être plus simplement à queues de chevrons apparents, peints à l'identique des menuiseries.

Enduits, soubassements et parements

- Les surfaces autres que pierres, briques, bois et béton traité façon bois, doivent être enduites.
- Les enduits seront de tons sable, avec des sables blonds, rosés ou ocrés (brun ou rouge).
- Les tons blanc pur, ciment gris et jaune sont interdits.
- L'enduit fini doit être gratté, grésé ou brossé.
- Les imitations de matériaux (briques, colombages, etc.) sont interdites.
- Les soubassements de façade seront réalisés soit en enduit de teinte identique ou voisine de celle de l'enduit principal, soit en matériaux identiques à ceux utilisés pour les baies et les appareillages d'angle.
- L'utilisation du bois est admise.
- L'ossature bois est admise.

Protection des façades

- Pour toute construction, les façades les plus exposées pourront être protégées des surchauffes d'été par des protections solaires fixes ou mobiles : débords de toiture ou de premier niveau, volet à stores inclinés (fixes ou orientables), auvent, persienne.
- Ces protections seront traitées dans une unité de tons et de matériaux avec le volume du bâtiment sur lequel elles sont installées.

Sont autorisés pour les bâtiments à usage d'activité

- Les bardages bois peints ou teintés.
- Les bardages métalliques ou fibrociment teintés.
- En cas d'extension ou de restauration, les matériaux d'origine pourront être utilisés, à l'exception de tout matériau métallique, tôle ou tout autre matériau d'aspect brillant.

3 - TOITURES

- La toiture principale doit être :
 - Soit une toiture en deux pans, avec des pentes comprise entre 33 et 45°,
 - Soit une toiture terrasse, totale ou partielle.
- L'ensemble des toitures orientées sur un même axe doit présenter les mêmes pentes.
- L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celles des faîtages des constructions avoisinantes.
- Pour les bâtiments annexes, des pentes de toit plus faibles peuvent être admises ainsi que des bâtiments à une pente sous réserve d'être accolés à un bâtiment existant ou à un mur existant.
- Les projets combinant une toiture en pente et une toiture terrasse peuvent être autorisés à condition d'être motivés par des critères environnementaux et esthétiques, dans un souci de cohérence et d'intégration dans le bâti environnant.
- Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.
- Pour les bâtiments d'activités, les pentes de toit pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

Pour la couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisés :

- L'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes.
- Les façades crêtes et crêtes avec embarrure (en zinc) sont acceptés.
- Pour les annexes : tous matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs, compatibles avec l'environnement.
- En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.
- Pour les abris de piscine, les serres et les vérandas, des dispositions différentes sont autorisées.

Pour la couverture des constructions à usage d'activités sont autorisés :

- Des matériaux de substitution (bacs aciers, fibrociment, bardeaux d'asphalte,...) de couleur compatible avec l'environnement.
- Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

5 - OUVERTURES SUR TOITURE**Lucarnes**

- Les lucarnes gerbières sont à privilégier.
- Les lucarnes de type « jacobine » ou « capucine » sont également autorisées.
- Les autres types de lucarnes sont proscrits.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture et cheminées

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture non visible depuis la voie de desserte principale dans la mesure du possible (surépaisseur technique maximale de 10 centimètres).
- Toute verrière doit présenter une surface minimale de 2m² et être intégrée au pan de toiture, sans surélévation excessive.
- Les souches de cheminées seront posées au plus près du faîtage de toiture.
- Le corps de la souche devra être soigné, avec un niveau de finition identique à la maison.

6 - VERANDAS

- Les vérandas devront être discrètes, intégrées aux volumes et respectueuses des bâtiments contre lesquels elles s'appuient.

7 - MENUISERIES

- Les menuiseries en bois ou aluminium, fenêtres à un ou deux battants, avec ouvrant à la française sont à privilégier.
- Les menuiseries en PVC ne sont pas interdites

- L'ensemble des menuiseries est en finition peinte, si possible de couleur pastel. Les châssis de fenêtre et les volets seront généralement dans la même teinte. Les portes d'entrée et de garage peuvent être traitées différemment des fenêtres et volets, tout en restant dans des teintes assorties.
- Les parois en briques de verre sont autorisées en surface très limitée.
- Les volets en bois ou en aluminium, les volets à lames et traverses de bois ou à ferrures métalliques, et les volets en bois à persiennes ou semi-persiennes, sont autorisés.
- La pose de volets roulants en façade sur rue est autorisée à condition que le coffre soit intégré et non-visible depuis le domaine public.

8 - CLOTURES

Dispositions générales

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

Expression de la règle

Clôtures sur voies publiques

- Toutes les limites avec le domaine public seront végétalisées par une haie.
- Ces haies pourront ou non être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Ce grillage pourra éventuellement être implanté sur un muret maçonné et enduit, d'une hauteur maximale de 50 cm.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

- Les murs ou claustras sont autorisés en prolongement de la façade ou du pignon, sur un segment d'une longueur maximale de 5 mètres et d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les claustras en plastique sont interdits.
- Les limites séparatives peuvent être clôturées d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie paysagère d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Pour chaque construction individuelle à usage d'habitation, au minimum deux places de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle.
- Tout portail non coulissant, s'ouvrant vers l'intérieur de la parcelle, devra être implanté à 3,50 mètres minimum devant l'entrée du garage.
- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation doit être assuré en dehors de la voie publique.
- En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins 2 stationnements par unité logement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager ou à paysager.
- Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement de plus de trois véhicules doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m².
- Sur les parcelles privatives d'une superficie inférieure à 500 m², la plantation des végétaux de 1^{ère} catégorie (arbres de grande taille, comprise entre 20 et 40 mètres) et 2^{ème} catégorie (arbres de taille moyenne, comprise entre 12 et 20 mètres) est interdite.
- Les conifères ou tous autres végétaux à feuillage persistant de plus de 2,50 mètres sont interdits.
- Les haies ne doivent pas être composées de conifères de type « thuya ».

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

CHAPITRE 6 : ZONE 2AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A MOYEN ET LONG TERME

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone naturelle, à l'heure actuelle, non équipées par les réseaux, constituant une réserve foncière à moyen long terme sur laquelle la commune entend développer de l'habitat.

Elle identifie deux espaces, enclavés au niveau du tissu aggloméré de Mareau aux Prés : « Le Passage » au Nord / Ouest du Bourg et de « Saint Fiacre » au Sud / Ouest du bourg.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone 2AU constitue une réserve foncière à plus ou moins long terme. A ce titre, il convient d'y interdire toute construction et utilisation du sol susceptibles d'entraver leur urbanisation.

L'urbanisation de cette zone pourra s'effectuer, soit par une modification, ou une révision du PLU (simplifiée ou générale) conformément au code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur du secteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif. »

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappel :

- *En application de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement de la zone :

- Les affouillements et exhaussements du sol uniquement liés au fonctionnement d'ouvrages techniques ou d'intérêt général.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- Article non réglementé.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Article non réglementé.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

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

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations admis pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations admis pourront s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait de(s) limite(s).

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

- Article non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Article non réglementé.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Article non réglementé.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

- Article non réglementé.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Article non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

CHAPITRE 7 : ZONE A

ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

La zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Val d'Ardoux » -PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 1999. A ce titre, des secteurs ont été indicés de « 1 à 4 » correspondant aux niveaux d'aléas du risque d'inondation.

Le PPRi est une Servitude d'Utilité Publique annexée en pièce 5e du PLU. A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.

Au titre de l'article R.123-12-2 du Code de l'Urbanisme, il a été identifié des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ces bâtiments ont été identifiés par des étoiles au plan de zonage. Il s'agit des fermes du Trépoix, de Rougemont, la Blennerie, du Champremeau, de la Verdaille, de la Malandrierie et du Château.

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation. Cette autorisation est instituée pour les constructions existantes à la Malanderie, à Champreneau et au Vieux Château (Estrepoy) situées dans des zones représentées sur le plan de zonage.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.*

Sont seules autorisées

les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions et extensions des constructions à usage agricole dans les secteurs A, A1 et A2.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'activités.
- La reconstruction après sinistre.
- Les exhaussements du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole et aux aménagements de la RD 951 en dehors des secteurs inondables A1, A2 et A3.
- Les affouillements du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole et aux aménagements de la RD 951.
- Les abris à animaux liés à l'activité agricole sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 4 m au faitage.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.
- Pour le secteur A3, le changement d'affectation de bâtiments existants en vue de les destiner à l'habitation ne sont pas autorisés.
- Les piscines liées à une construction admise ou existante.

- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les ouvrages publics de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs et les aires de stationnement et de jeux ouvertes au public à proximité des zones U, AU.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage par une étoile (au titre de l'article R 1223-12 2 du Code de l'Urbanisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Pour les secteurs A1, A2, A3 et A4,

- les constructions à usage d'habitation autorisées comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 mètres au dessus du terrain naturel et un second niveau habitable.
- Les constructions et occupations autorisées du sol ne devront pas créer d'obstacle notable à l'écoulement des eaux et à l'expansion des crues.

Toutefois, dans le secteur A4, ne sont admis que :

- Les constructions de faible emprise strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- Les serres agricoles sous réserve de la limite de l'emprise de l'article 9.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

- En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Eaux pluviales

- Conformément au SDAGE, l'infiltration à la parcelle est préconisée.
- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes.
- Les constructions aux abords de la RD 951 doivent respecter une marge de recul de 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 10 mètres pour les autres constructions.

Exceptions pour :

- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêts publics,
- les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.
- Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment si leur implantation n'aggrave la situation existante.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Sans observation.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans les secteurs inondables A1, A2 et A3, l'extension unique et exceptionnelle des constructions existantes implantées antérieurement au 18 juin 1996 est limitée à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques.
- Dans le secteur inondable A4, l'emprise des serres agricoles ne devra pas dépasser 30% de la surface de terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, c'est – à – dire un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

Outre la limitation de hauteur résultant de l'application de l'article 7, la hauteur totale des constructions de toutes natures hormis celles évoquées ci-dessous – mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si le remblai est au préalable nécessaire au nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment – superstructures (antennes, cheminées...) exclues ne doit pas excéder 11 mètres.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions est de 11 m au faîtage.
- La hauteur maximale des bâtiments d'activité est de 10 m au faîtage, à l'exception des bâtiments d'activités viticoles où la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est de 8 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris à animaux est de 4 m au faîtage.

Exceptions

- La règle précédente peut toutefois être portée à 20 mètres pour les constructions agricoles respectant les règles suivantes :
 - La distance horizontale entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points,
 - La construction est implantée en retrait de la limite séparative et si la distance horizontale entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire la plus proche doit être supérieure ou égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points.
- La règle précédente ne s'applique pas pour les silos, constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GÉNÉRALITÉS

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.
 - La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

2 - FACADE

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Pour les bâtiments à usage agricole et leurs annexes, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- Les abris à animaux autorisés devront être en bois.
- Les peintures et les revêtements de couleur vive sont interdits.
- De plus, le rez de chaussé des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction, avec une tolérance de 0,50 mètre. **Dans les secteurs inondables A1 et A2** cette hauteur de 0,50 m est imposée pour les constructions à usage d'habitation.

3 – TOITURES

Constructions à usage d'habitation

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans, d'une inclinaison minimum de 35 °. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons,...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la toiture.

Exception,

- Des toitures à un seul pan pourront être autorisées pour les dépendances adossées à une autre construction ou à un mur ainsi que pour les annexes isolées de moins de 3,50 mètres de hauteur au faîtage. Dans ces cas leur pente pourra être réduite sans toutefois être inférieure à 30°.
- De plus, les règles relatives aux pentes ne s'appliquent pas aux extensions vitrées (vérandas, marquise,...) et aux abris de jardins qui sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale dans le bâti existant ou projeté.

Pour les bâtiments agricoles

- Pour les constructions destinées aux activités agricoles, les teintes seront choisies de façon à ce qu'elles s'intègrent au mieux dans la totalité générale du paysage rural. Pour les hangars et bâtiments d'exploitation, les bardages seront d'une teinte assez soutenue. La couverture de ces bâtiments sera de teinte foncée.

4 – CLOTURES

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.
- **Pour les secteurs inondables**, elles devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur qui ne devra pas dépasser 1,80 mètre (si leur hauteur totale est inférieure à 1,80 mètre, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 mètre peuvent toutefois être autorisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Article non réglementé.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

CHAPITRE 8 : ZONE N

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des 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 activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend un ensemble de terrains situés dans le val inondable qu'il convient de protéger de toute urbanisation en raison du risque d'inondation et pour en préserver le caractère naturel, concerné de surcroît par NATURA 2000.

Elle comprend d'une part, l'ensemble des terrains situés au Nord de la levée de la Loire, d'autre part, une zone située au pied du coteau, le long du ruisseau « le Petit Ardoux ».

La zone N comprend également, au niveau de la Pointe de Courpain, la partie de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager du Loiret approuvée le 24 avril 1995 ainsi que l'extension de la réserve naturelle de Saint Mesmin.

La zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Val d'Ardoux » -PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 1999. A ce titre, des secteurs ont été indicés de « 1 à 4 » correspondant aux 4 niveaux d'aléas du risque d'inondation.

Le PPRi est une Servitude d'Utilité Publique annexée en pièce 5e du PLU. A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères sensibles (val inondable et NATURA 2000) structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :

Dans les secteurs inondables, les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues du règlement du PLU du PPRi.

- Le secteur Np : identifie une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de la rivière du Loiret approuvée le 24 avril 1995 au niveau de la Pointe de Courpain. Ce secteur est lui-même concerné par le PPRi (Np1 à Np4).

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).
- En application de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 1999, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5e du présent dossier).
- Le règlement de la ZPPAUP de la rivière du Loiret approuvée le 25 avril 1995.

Sont seules autorisées

les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de faibles emprises, nécessaires à un service public si leur implantation est compatible avec la protection du site. Ces constructions ne sont autorisées dans les secteurs N4 et Np4 que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'elles ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- L'extension, l'aménagement de la construction principale. L'extension du bâtiment principal est limitée à 20 % de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.

- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat.
- La construction d'annexes à condition d'être liée à une habitation existante ou à une activité agricole et de ne pas dépasser une superficie de 30 m² et les abris de jardin d'une superficie maximale de 15 m².
- Les abris à animaux sous réserve de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et de ne pas dépasser une superficie 50 m².
- Les affouillements liés à l'exploitation à l'exploitation agricole hors des secteurs Np1, Np2, Np3 et Np4.
- Les remblais nécessaires à la protection des lieux déjà urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publique.
- Les piscines liées à une constructions admise ou existante sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.

De plus, dans les secteurs N1, N2, N3 et N4 sont autorisés :

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées au PPRi ainsi que :
 - Les serres et l'extension limitée des bâtiments agricoles existants.
 - Les campings et les caravanings, et s'il est indispensable le logement éventuel du gardien devra comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel et un second niveau habitable.
 - Les aires de jeux et de sports ouverts au public y compris les vestiaires et sanitaires indispensables.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra prendre en compte la nature du sol et de l'usage auquel il est destiné.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes.
- Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :
 - Les extensions, aménagements de bâtiments existants.
 - Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à 4 mètres au moins des dites limites.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé. Toutefois, les extensions des bâtiments agricoles existants **dans les secteurs N1, N2 et N3** sont limitées à 30% de leur emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En cas d'extension de la construction principale, la hauteur maximale de l'extension ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant.
- La hauteur maximale des annexes admises est de 8 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris à animaux est de 4 m au faîtage.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GÉNÉRALITÉS

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.
- **Dans les secteurs Np1, Np2, Np3 et Np4**, les constructions de faible emprise nécessaire à un service public devront présenter des qualités architecturales et d'intégration au site suffisantes eu égard à leur situation dans le secteur S1 de la ZPPAUP du Loiret.
- La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

2 - FACADE

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Pour les annexes à usage agricole, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- Pour les annexes non agricoles, les façades devront être identique à la construction principale.
- Les abris à animaux autorisés devront être en bois.
- Les peintures et les revêtements de couleur vive sont interdits.

3 – TOITURES

Matériaux de couverture pour les constructions admises

- Elles devront être recouvertes soit :
 - d'ardoises rectangulaires ou matériau similaire,
 - de tuiles plate rectangulaire.

Constructions à usage d'abris à animaux autorisés

- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

4 – CLOTURES

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais d'essences locales.
- En outre **dans les secteurs Np1, Np2, Np3 et Np4**, les espaces plantés devront être conservés au maximum.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

ANNEXE
