

COMMUNE DE MELLEROY (45)

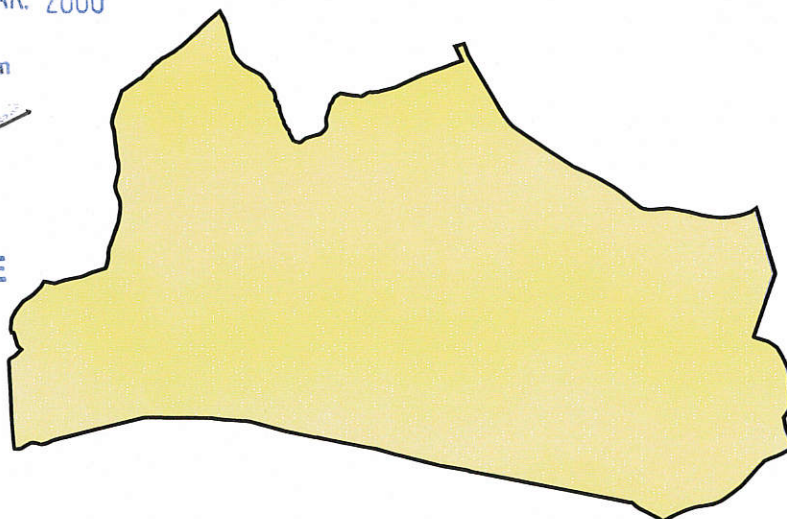
annexé à
l'arrêté en date de ce jour
Orléans, le 23 MAR. 2006

Carte Communale

Pour le Préfet, et par délégation

Le Secrétaire Général


Michel BERGUE



RAPPORT DE PRESENTATION

Objet	Date	
Approuvé le	DCM 16 JAN. 2006	AP 23 MARS 2006
Révisé le		

SOMMAIRE

Introduction	1
Définition de la carte communale	1
Objectifs de l'élaboration de la Carte Communale	2

PREMIERE PARTIE - Situation actuelle et diagnostic **3**

I – Etat initial du site, du paysage et de l'environnement	4
1. La situation géographique	4
2. L'environnement naturel	5
2.1 Les caractéristiques physiques	5
2.2 Le milieu naturel	8
3. L'environnement urbain	12
3.1 Le bourg	12
3.2 Les équipements publics	16
II – Les réseaux	18
1. Le réseau d'alimentation en eau potable et la défense incendie	18
2. L'assainissement	18
III – Le cadre socio-économique	19
1. La population	19
1.1 L'évolution démographique depuis 1982	19
1.2 La population active	24
2. Le logement	26
2.1 La composition du parc de logement	26
2.2 Epoque d'achèvement des logements	27
3. Les activités économiques	28
3.1 L'activité agricole	28
3.2 L'artisanat et le commerce	30
III – Conclusions et préconisations	31
IV – Eléments législatifs et réglementaires	32
1. Prescriptions nationales	32
2. Les principales contraintes	33
2.1 Périmètre des 500 mètres	33
2.2 Eau potable	33
2.3 Espaces boisés	33
3. Eléments d'information : les risques d'exposition au plomb	33

DEUXIEME PARTIE - Dispositions adoptées et justification du zonage _____ 35

I – Parti d'aménagement retenu – Justification du zonage adopté _____ 36

- 1. Zone constructible _____ 36
 - 1.1 Définition _____ 36
 - 1.2 Justification des limites de la zone constructible _____ 36
 - 1.3 Développement communal et surfaces constructibles _____ 37
- 2. Zone non constructible _____ 37
- 3. La superficie de zones _____ 37

II – Incidences des choix d'aménagement sur l'environnement : préservation et mise en valeur _____ 38

- 1. Impacts sur les réseaux _____ 38
- 2. Impacts sur l'agriculture _____ 38
- 3. Impacts paysagers _____ 38
 - 3.1 L'unité du village préservée _____ 38
 - 3.2 Le paysage naturel _____ 39
 - 3.3 Le paysage urbain _____ 39

III – Application du Règlement National d'Urbanisme _____ 40

- 1. Dans la zone constructible _____ 40
- 2. Dans la zone non constructible _____ 40

INTRODUCTION

Définition de la carte communale

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) régit par les articles R 111-1 à R 111-27 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit de « constructibilité limitée » :

Art. L 111-1-2 (L. n°86-972, 19 août 1986, art. 1^{er} et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, II) :

« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- 1° (L. n°2003-590 du 2 juillet 2003, art. 34-I) L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- 2° (L. n°2000-614, 5 juill. 2000, art. 8) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, » à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- 4° (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 (L. n°95-115 du 4 février 1995) et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Néanmoins, conformément à l'article L. 124-1 du code de l'urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code) permettant de suspendre l'application de la règle de constructibilité limitée.

Tel est l'objet du présent document, que la commune de MELLEROY a souhaité établir.

La carte communale :

- ✓ **Comporte un rapport de présentation qui :**
 - Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique ;
 - Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.
 - Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- ✓ Présente sur une carte la destination générale des sols et les espaces pouvant accueillir des constructions ;

Objectifs de l'élaboration de la carte communale :

La carte communale est l'occasion pour une commune rurale de réfléchir aux quelques principes d'aménagement qui lui sont nécessaires.

PREMIERE PARTIE : SITUATION ACTUELLE ET DIAGNOSTIC

I. ETAT INITIAL DU SITE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

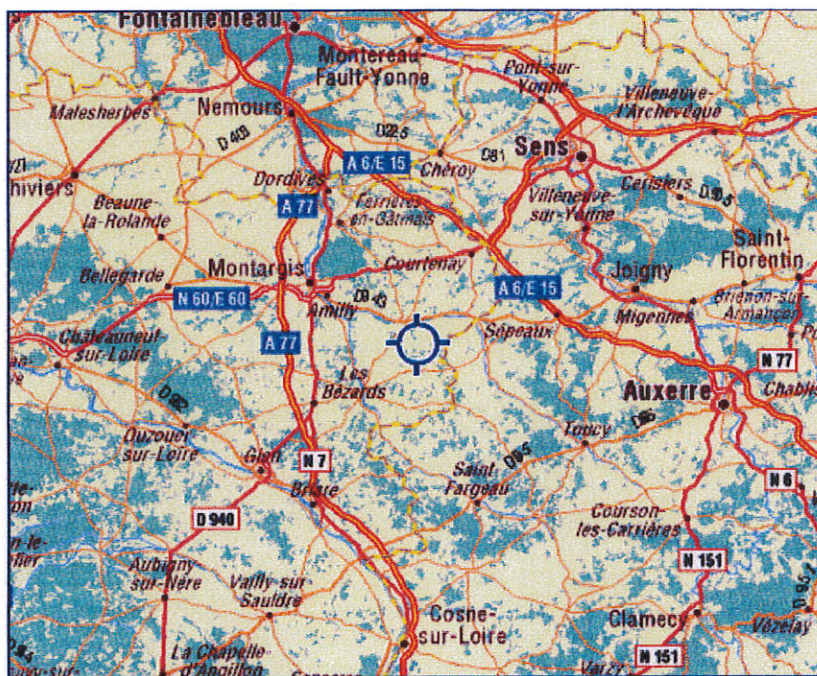
1. La situation géographique

Melleroy, d'une superficie est de 2 423 ha, appartient au Canton de Château-Renard.

La commune est implantée :

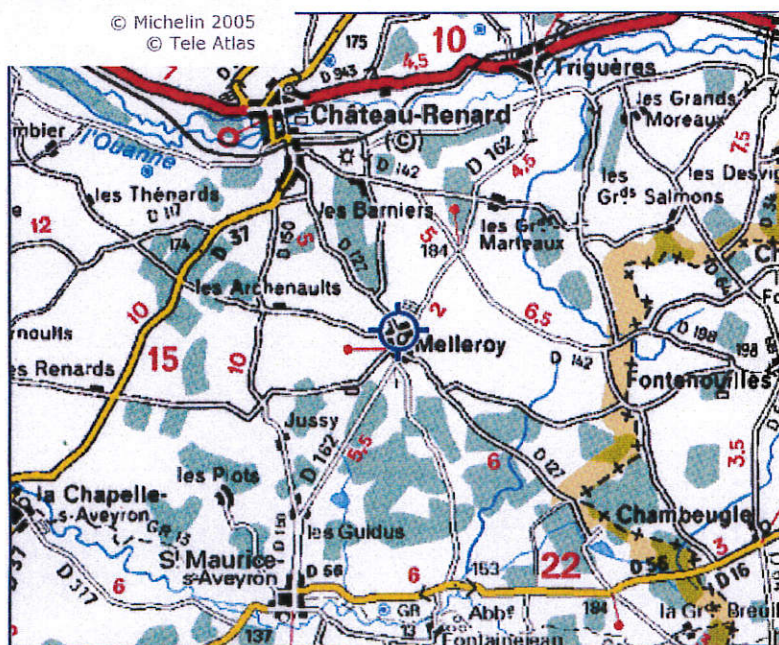
- Au croisement de la RD 127 et de la RD 162.
- A 5 km de Château-Renard, 6,5 km de Triguères et 22 km de Montargis.

La commune est en plus desservie par les RD 142 et 150 qui forment respectivement les limites Est et Ouest de la commune.



20 km
20 mi

© Michelin 2005
© Tele Atlas



2 km
1 mi

© Michelin 2004

2. L'environnement naturel

2.1 Les caractéristiques physiques

Climat

Melleroy appartient à une zone géographique de transition qui est successivement sous influence océanique ou continentale.

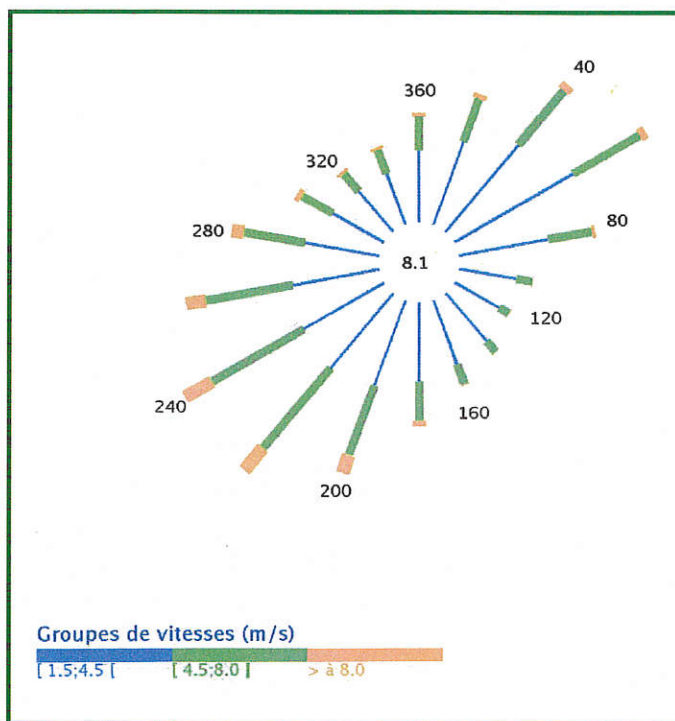
Ceci se traduit en hiver par des alternances entre les fronts océaniques doux et pluvieux, et des périodes de froid sec.

Les étés, modérément chauds, sont marqués assez souvent par des orages.

Ainsi, les températures s'élèvent en moyenne à 25° en été et s'abaissent en moyenne à 0° l'hiver.

Les vents dominants viennent du Sud Ouest, tournant périodiquement au Nord Est.

Le Loiret présente une pluviométrie modérée, qui atteint un cumul annuel moyen de 700 mm.



Relief

Le relief de la commune est inégal et varié :

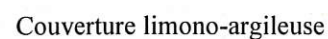
⇒ L'altitude moyenne est de 190 mètres : les altitudes variant entre 133 m et 190 m NGF.

Le territoire communal comporte deux unités topographiques principales :

- ⇒ Le bassin versant du Ru Charlot, affluent de l'Ouagne, au Nord.
- ⇒ Le bassin versant de l'Aveyron, au Sud.

Une vallée sèche traverse le territoire de Nord-Ouest en Sud Est et s'interrompt au niveau du bourg de Melleroy. Elle est essentiellement composée de limons et de Colluvions.

On note enfin la présence de silex sur une majeure partie du territoire communal.



Complexe argilo-sableux à silex

2.2 Le milieu naturel

Le paysage naturel de la commune de Melleroy se compose de plusieurs entités paysagères :

Un paysage ouvert :

La majeure partie du territoire communal est occupée par un paysage ouvert, composé de cultures céréalières avec des boisements en fond de perspective.

Cultures céréalières à l'Ouest du territoire communal
(depuis la RD 150) ⇨



Ce paysage est ponctué par de nombreuses fermes :

Les Berruets ⇨



La présence, plus ou moins ponctuelle, de fruitiers marque l'ensemble de la commune :

- Il s'agit en majorité de pommiers et de poiriers,
- Mais on note également la présence de quelques nouveaux vergers.

Nouveaux vergers aux abords de
certaines fermes (Les Chamaillards) ⇨

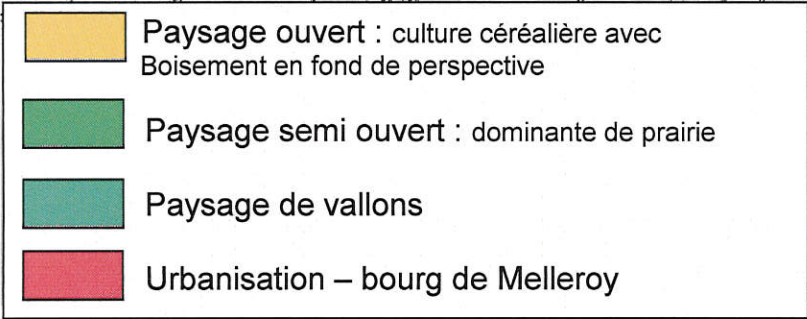


D'autre part, trois réservoirs d'eau artificiels, pour l'irrigation agricole, ponctuent le paysage ouvert.

Réservoir situé entre la Chaponnière
et le Bourg ⇨



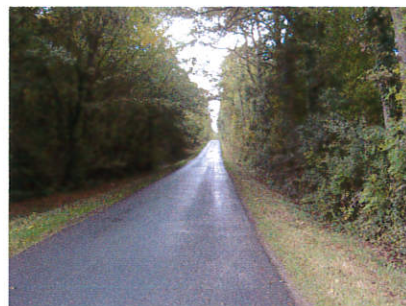
ENTITES PAYSAGERES



☒ Un paysage lié à la présence de boisements

Le paysage ouvert est ponctué de bois de surfaces généralement réduites. Le massif boisé qui marque le plus le paysage est celui situé à l'arrière du château de la Chaponnière et qui est traversé par la RD 162.

Les boisements sont principalement composés de chênes, charmes, et l'on note également la présence plus rare de peupliers.



RD 162 en direction de St Maurice sur Aveyron

☒ Le paysage semi-ouvert à dominante de prairies

La partie Sud Ouest du territoire communal est occupée par des prairies liées à l'élevage de bovins et plus minoritairement ovins.

Ferme des Guérins ⇨



Ces pâtures sont notamment liées à un milieu humide : présence d'étangs, du Val Dorlot, et d'un ru alimenté par l'étang de la Maunie.

La végétation dominante de ce secteur est composée de saules, aulnes, joncs, cresson...

Dorlot : milieu humide en limite de pâture ⇨



☒ Le paysage de vallons

L'entrée Nord du territoire communal, par la RD 127, est fortement marquée par le relief vallonné.

Vue depuis Sorcin : la RD 127 passe au fond du Val ⇒



La RD 127 suit le fond de la vallée sèche qui entraîne une succession de virages sans aucune visibilité.

Entrée sur le territoire communal ⇒



La vallée est marquée par la présence de rus qui sont asséchés en été. Sur le coteau de la vallée de l'Ordon, on note la présence d'un important verger (production de noisetiers).



Verger de noisetiers entre le hameau de Sorcin et le ru de l'Ordon



Ru des Botteaux

La culture de noisetiers marque le territoire communal dans le vallon : 22 ha sont actuellement ainsi cultivés.

Les Hameaux

De nombreux hameaux sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Ils sont de deux types :

- les premiers se sont développés à partir d'une ou deux fermes : le hameau de Sorcin en est le meilleur exemple.
- Les seconds sont uniquement liés à la présence d'une ou deux exploitations agricoles, tel le hameau de la Ragotterie.

La Ragotterie ⇒



Le domaine de la Chaponnière se démarque parmi ces hameaux : c'est un lotissement qui a été créé au milieu de bois. Le bâti y est très hétérogène, on remarque notamment la présence de nombreux chalets.

Ce sont majoritairement (75 % environ) des résidences secondaires.

Ce lotissement, construit dans les années 1960, est privé : la commune envisage de reprendre sa voirie dans son domaine communal, mais uniquement après sa réfection.

Un certain nombre de **témoignages du passé** sont perceptibles dans ces hameaux :

- Murs en silex, en brique, colombage
- Ouvertures en brique, toitures en tuiles....



La présence de nombreuses **mares** témoignent aussi de ce passé. Cependant, suite au remembrement toutes les mares ont été rétrocédées à un propriétaire unique (alors qu'elles étaient auparavant en indivision), et cela pose régulièrement des problèmes d'entretien.

Jussy ⇒



L'impact du bâti agricole dans ces secteurs est également important.

Les Petites Maisons : important élevage avicole ⇒



3. L'environnement urbain

3.1 Le bourg

☑ Perceptions du bourg

Le relief favorise les perceptions éloignées sur le bourg.



Vue depuis la Chaponnière



Vue en arrivant de la Ragotterie

☑ Les entrées du bourg

L'ensemble des voies de la commune convergent vers le bourg. On note alors la présence de 8 entrées de bourg. Les plus importantes étant :

⇒ **L'entrée Sud par la RD 162** : la limite entre le bourg et les cultures est très franche et les extensions récentes forment une frange bâtie visible de loin.

⇒ **L'entrée Nord par la RD 127** : le bourg n'est perceptible qu'une fois franchi le coteau de la vallée. Les ouvertures visuelles de part et d'autre de cette entrée sont importantes.



Entrée Sud (RD 162)



Entrée Nord (RD 127)

⇒ **A l'Ouest**, le bourg se poursuit avec les hameaux de la Boule d'Or et des Clares, sans pratiquement aucune interruption de l'urbanisation



La Boule d'Or



Les Clares

☑ L'organisation du Bourg

Le centre ancien, de dimension réduite, s'organise essentiellement autour de la place de l'Eglise et de la Mairie.



⇔Eglise Notre Dame

Mairie ⇒



Le profil des voies dans le bourg est identique dans le centre ancien :

- Alignement du bâti en front de rue
- Chaussée de 5 m avec trottoirs de 1 m de chaque côté



Rue principale



Présence de quelques ruelles

Le bâti en centre bourg est assez varié :

- On note la présence de quelques maisons de type R+1
- Le bâti est de type régional, en majorité



Le bâti, très diversifié, se caractérise donc par :

- Des murs silex, brique ou crépis
- Des entourages des ouvertures en brique
- Des toitures en tuiles ou en ardoises



On note plus particulièrement la présence d'habitat locatif très bien intégré au cœur du bourg, mais également le témoignage d'une activité industrielle importante avec la présence d'un certain nombre de maisons ouvrières.



Habitat locatif



Maisons ouvrières

A noter enfin, la présence d'un point noir visuel au cœur du bourg, lié à cette habitation en voie d'abandon.



✓ La scierie

Le passé industriel de la commune se retrouve également dans la scierie, dont l'activité vient de cesser. Les bâtiments de cette scierie marquent de manière importante le tissu urbain communal.



Vue depuis l'entrée Est de la Commune



Au cœur du Bourg

L'avenir des différents bâtiments de la scierie est aujourd'hui incertain. L'avenir de ces bâtiments constitue un point important pour le développement de la commune :

- les bâtiments sont situés au cœur du bourg : ils disposent d'une situation charnière
- La superficie de ces bâtiments est importante : + de 30 000 m².

✓ Les extensions du bourg

Les principales extensions de la commune se situent au Sud du Bourg.



Pavillons individuels



Habitat locatif

Cependant, aux Closeaux, une extension récente s'est faite à l'extérieur du bourg.

Après le cimetière, en bordure de la RD 162 ⇒



✓ Le bourg et ses abords immédiats

Le bourg de Melleroy se caractérise également par la présence, à ses abords immédiats, d'un certain nombre d'écarts bâtis (tels que Les Paillasses ou Les Closeaux) ou hameaux (tel que la Hardière).

Les espaces non urbanisés situés entre le bourg et ces écarts constituent alors des coupures visuelles.

3.2 Les équipements publics

☑ Les équipements communaux sont assez sommaires :



Terrain de tennis



Le foyer



La station d'épuration



Caserne des pompiers



Parking nouvellement aménagé
aux abords de l'école



Le Monument aux Morts

La caserne de pompiers compte aujourd'hui 8 pompiers : son avenir est cependant incertain, du fait des nombreuses contraintes notamment administratives, imposées aux pompiers volontaires.

La commune projette la réalisation d'une salle polyvalente, à l'emplacement de l'actuel terrain de football. Ce nouvel équipement permettrait dans le même temps de requalifier cette entrée (actuellement présence d'un bâtiment en tôle).

En effet, la seule salle communale qui puisse aujourd'hui accueillir les habitants de la commune est le foyer. Cependant, ce bâtiment préfabriqué, est aujourd'hui trop vétuste pour conserver une telle vocation.

☑ Le patrimoine communal

Le château de la Chaponnière constitue un élément du patrimoine de la commune. Ce château privé, datant du XIXème siècle, est aujourd'hui peu visible depuis l'extérieur, puisqu'il est masqué par une végétation assez dense. Il en va de même pour l'étang communal, aujourd'hui entièrement masqué par la végétation.



☑ Les écoles

La commune fait partie d'un regroupement intercommunal avec la commune de Triguères.

Les classes de la Maternelle au CE1 sont implantées à Triguères, tandis que les classes allant du CE2 au CM2 sont situées à Melleroy.



Les effectifs sont les suivants :

Année	Effectifs maternelle TRIGUERES	Effectifs primaire TRIGUERES	Effectifs primaire MELLEROY	TOTAL
2000 / 2001	44	39	51	134
2001 / 2002	56	38	36	130
2002 / 2003	57	43	50	150
2003 / 2004	60	45	42	147
2004 / 2005	74	37	40	151

☑ Les associations

La commune compte 9 associations, très diversifiées :

- Amicale des Sapeurs Pompiers
- Amicale des Anciens de Melleroy
- Amicale des anciens élèves
- Amicale des amis de Belgique
- Maison des jeunes de Melleroy
- Conseil local des parents d'élèves
- Comité des fêtes
- Syndicat agricole
- Théâtre de Melleroy : cette activité est en place depuis 25 ans. Chaque année six représentations sont données entre mi-février et début mars. Une partie des bénéfices de ces manifestations est alors reversée aux écoles.

II. LES RESEAUX

1. Le réseau d'alimentation en eau potable et la défense incendie

L'alimentation en eau potable de la commune est réalisée dans le cadre du SIAEP de Château-Renard.

La commune est alimentée par le captage de l'Erable situé à Château-Renard, tandis que le stockage est assuré par le réservoir du Cordeau, d'une capacité de 400 m³.

Le fonctionnement du réseau et la qualité des eaux sont jugés satisfaisants.

On note par ailleurs une bonne couverture du bourg et des principaux hameaux avec cependant, ponctuellement, des débits légèrement insuffisants.

2. L'assainissement

La quasi-totalité du bourg est desservie par le réseau d'assainissement collectif, de type séparatif.

Le traitement des eaux usées est assuré par une station d'épuration mise en service en 1979 et d'une capacité de 350 équivalents/habitants.

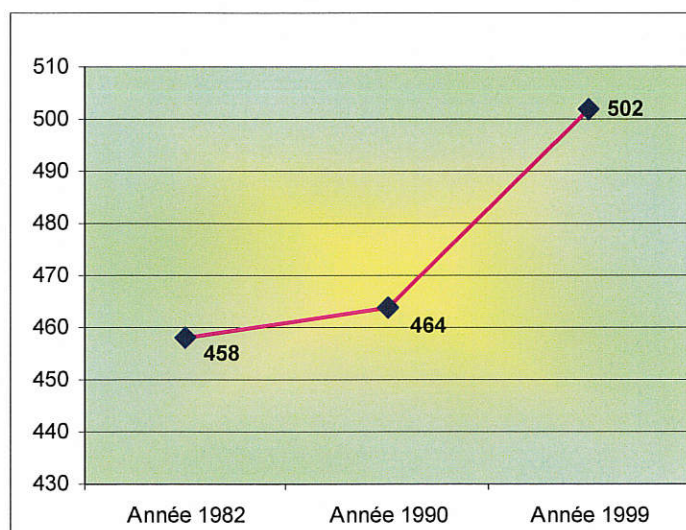
Le zonage d'assainissement a été défini en 2002, il fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec la carte communale.

III. LE CADRE SOCIO-ECONOMIQUE

1. La population

1.1 L'évolution démographique depuis 1982

1982	1990	1999
458	464	502



La commune de Melleroy comptait **502 habitants en 1999**.

La population n'a donc cessé de croître depuis 1982, et la commune a ainsi gagné **44 habitants** ces 20 dernières années.

Finalement entre 1982 et 1999, la population s'est accrue de **9.6 %**.

Le rythme s'est fortement accéléré depuis 1990, puisque la croissance est passée de **1.5 %** entre 1982 et 1990 à **8 %** pour la période comprise entre 1990 et 1999.

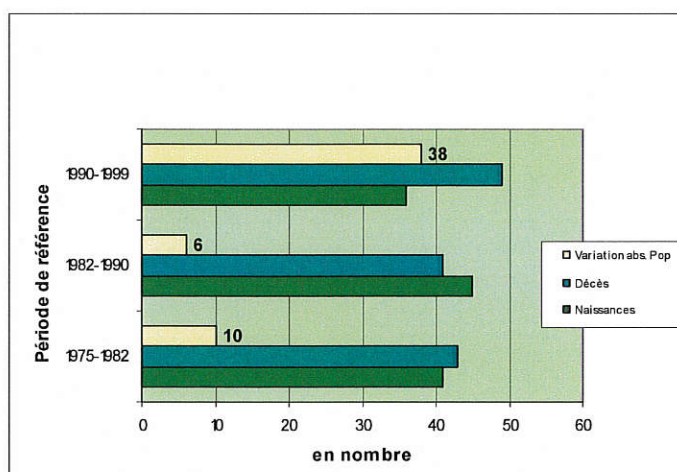
Depuis 1999, ce rythme s'est atténué. Selon les données communales, entre 1999 et 2004, le rythme de croissance moyen dans la commune est de **1.5 à 2 %**.

☒ La variation absolue de la population

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	41	45	36
Décès	43	41	49
Variation abs. pop.	+ 10	+ 6	+ 38

Concernant la variation absolue de la population, les phénomènes remarquables concernent :

- ✓ Une baisse de 25 % du nombre de naissances entre 1982-90 et 1990-99.
- ✓ Parallèlement, la hausse importante du taux de variation absolue de la population pour cette même période.



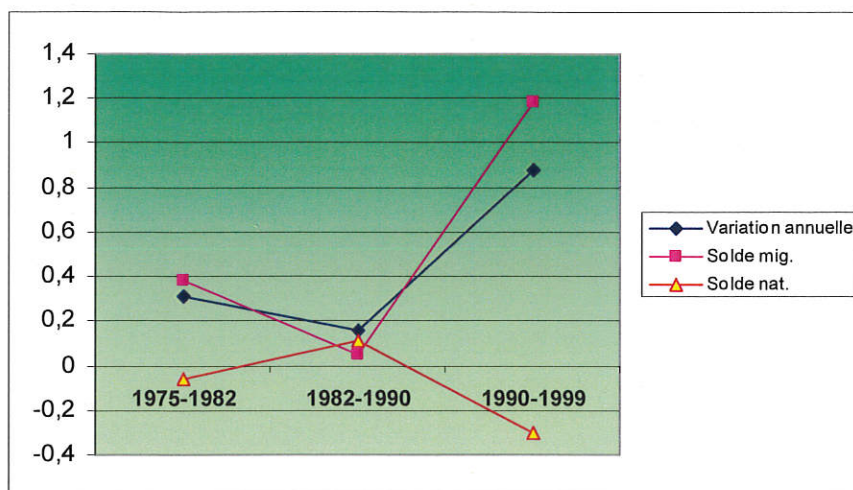
☒ Le taux de variation annuel

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de natalité	12.89	12.2	8.31
Taux de mortalité	13.51	11.12	11.31
Solde naturel - Taux annuel	- 0.06	0.11	- 0.30
Solde migratoire - Taux annuel	0.38	0.05	1.18
Tx de variation annuel	0.31	0.16	0.88

Le **solde naturel** (naissances - décès) est négatif depuis 1990.

La croissance de population qu'a connue la commune entre 1990 et 1999 est essentiellement liée à l'arrivée de **populations extérieures** (solde migratoire : 1.18 entre 1990 et 1999).

La hausse du taux de variation annuel (0.46 à 1.88 entre 1975 et 1999) peut donc entièrement être attribuée à l'arrivée de populations extérieures.



Cependant, au cours des cinq dernières années, on compte un nombre moyen de 5 nouvelles naissances par an. Le nombre de naissance ayant augmenté par rapport à la période intercensitaire précédente.

Aujourd'hui on peut donc considérer que la croissance de la population est à la fois le fait d'une attractivité vis-à-vis des populations extérieures et d'un dynamisme naturel plus important.

☒ Répartition de la population par âge et par sexe

		Hommes	Femmes	Total
0 à 19 ans		22.6	25.3	24
20 à 39 ans		21.8	21.4	21.6
40 à 59 ans		29.2	23.7	26.4
60 à 74 ans		19.8	22.2	21
75 ans ou plus		6.6	7.4	7
Total	%	100	100	100
	Nombre	243	257	914

La classe d'âge la plus représentée est celle des **40-59 ans**.

Toutefois, nous pouvons noter que les **0-39 ans** représentent près de la moitié de la population communale.

La répartition de la population est assez équilibrée : chacune des 4 classes d'âges entre 0 et 74 ans représente environ $\frac{1}{4}$ de la population communale.

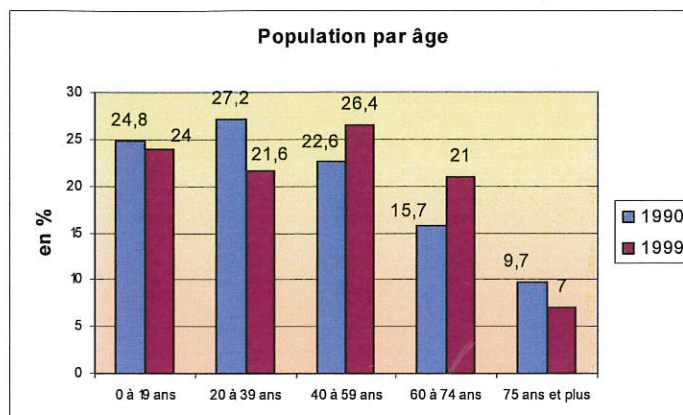
Entre 1990 et 1999, on note un certain vieillissement de la population, lié notamment à la chute du nombre de naissances :

La part des 0-39 ans a diminué :

- ✓ -0.8 points pour les 0-19 ans.
- ✓ - 6 points pour les 20-39 ans.

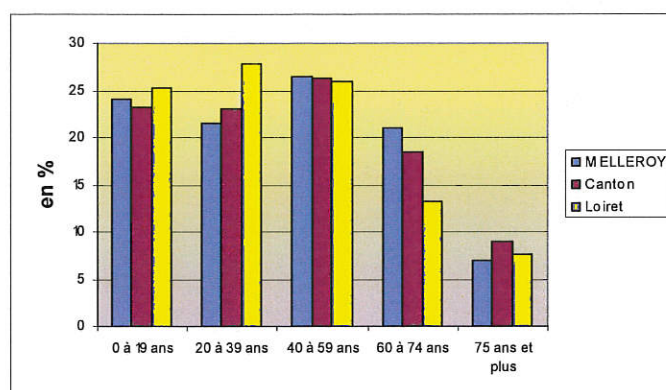
Tandis que la part des 40-74 ans a augmenté :

- ✓ + 4 points pour les 40-59 ans.
- ✓ + 5,3 points pour les 60-74 ans.



Nous pouvons remarquer :

- ✓ La part des 0-19 ans et des 40-59 ans est identique dans la commune, dans le canton et le département.
- ✓ La part des 20-39 ans est moins importante dans la commune que dans le canton et le département.
- ✓ La part des 60-75 ans est plus importante à Melleroy que dans le canton et le département.



☒ L'indice de jeunesse

	Melleroy	Canton de Château-Renard	Loiret
1990	0.9	0.90	1,4
1999	0.85	0.84	1,2

L'indice de jeunesse représente le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Si ce rapport est supérieur à 1, la commune est « jeune » et peut assurer le renouvellement des générations. Dans le cas contraire, on conclue à un vieillissement de la population.

La population de Melleroy ne se renouvelle pas et l'indice de jeunesse est faible.

L'indice de jeunesse corrobore donc nos précédentes remarques :

- ☞ La chute du nombre de naissances ne permet plus à la population de se renouveler.
- ☞ Cette tendance est comparable dans le Canton.
- ☞ La commune se démarque alors du Département, qui assure le renouvellement de sa population.

Selon les élus communaux, le regain de vitalité démographique, remarqué depuis 1999, pourrait favoriser une augmentation de cet indice de jeunesse.

La taille des ménages

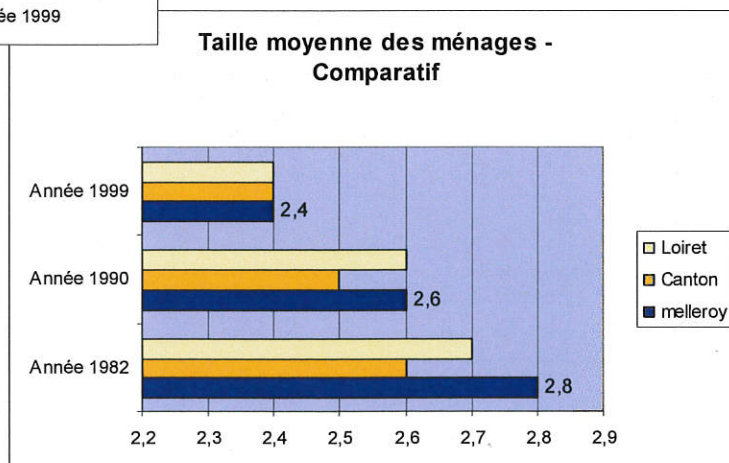
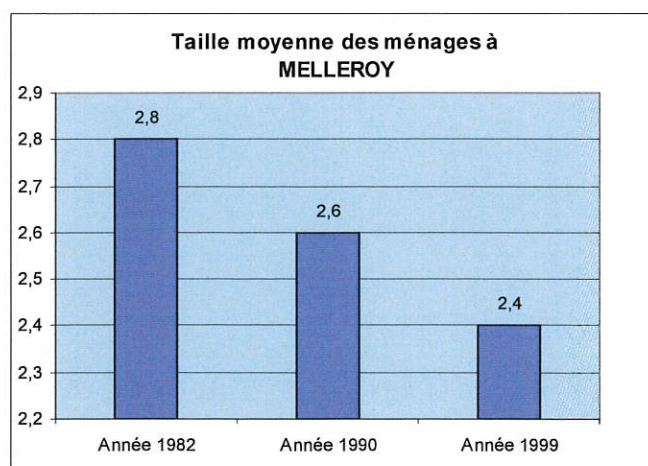
1 personne	28.5
2 personnes	31.4
3 personnes	19.3
4 personnes	13.1
5 personnes	6.8
6 personnes et plus	0.9
Total	%
	100
	Nombre
	390

Les ménages composés de **une ou deux personnes** sont majoritaires. Ce sont essentiellement des personnes retraitées et quelques jeunes ménages. Ils représentent en effet près de 60 % de la population communale.

La commune compte **peu de grandes familles**. 20 % des ménages sont composés de 4 personnes ou plus.

La taille moyenne des ménages a fortement diminué entre 1982 et 1999 passant de 2.8 (1982-1990) à 2.4 (1990-1999), mais reste comparable à celle du Canton et du Département.

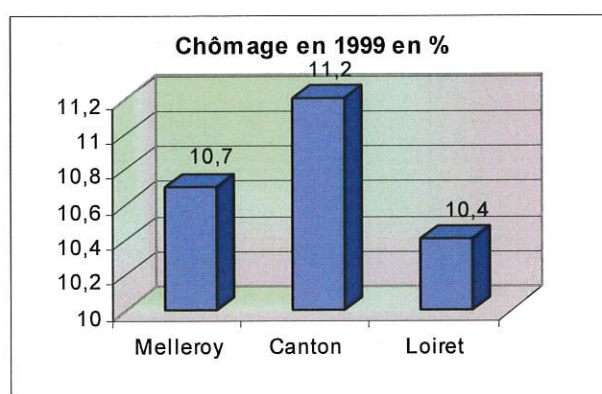
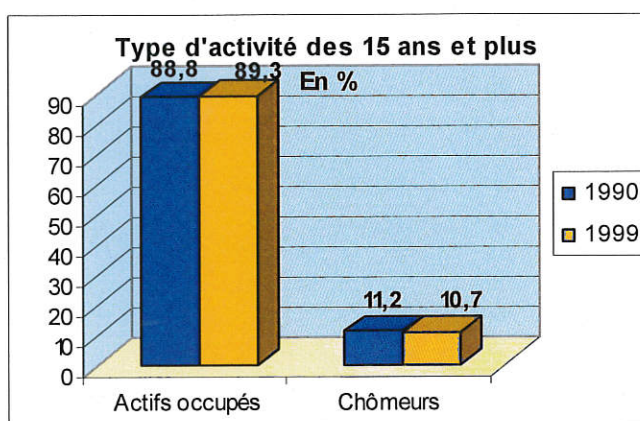
Selon les élus communaux, la taille des ménages a augmenté au cours des 5 dernières années : on note dans la commune la présence d'un certain nombre de ménages composés de 5 personnes.



1.2 La population active

☒ Le chômage

Type d'activités des 15 ans et plus				
		Hommes	Femmes	Total
Actifs occupés		86.6 %	83 %	85.1 %
Chômeurs		11.6 %	17 %	13.9 %
Total	%	100%	100%	100%
	Nombre	216	159	375



Le taux de chômage de Melleroy (10,7 %) est similaire à celui du Loiret et inférieur à celui du canton.

☒ Les secteurs d'activité de la population active

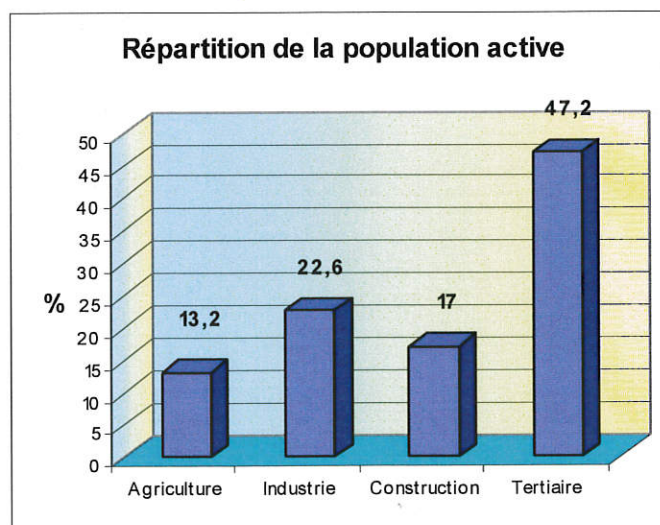
215 personnes sont actives à Melleroy.

La moitié de ces emplois se situent dans le domaine tertiaire, viennent ensuite, à part quasiment égale les secteurs de l'industrie et de la construction.

L'agriculture, enfin, représente 13 % de ces emplois.

Agriculture	13.2 %
Industrie	22.6 %
Construction	17 %
Tertiaire	47.2 %

Estimation à partir de l'exploitation complémentaire de l'INSEE



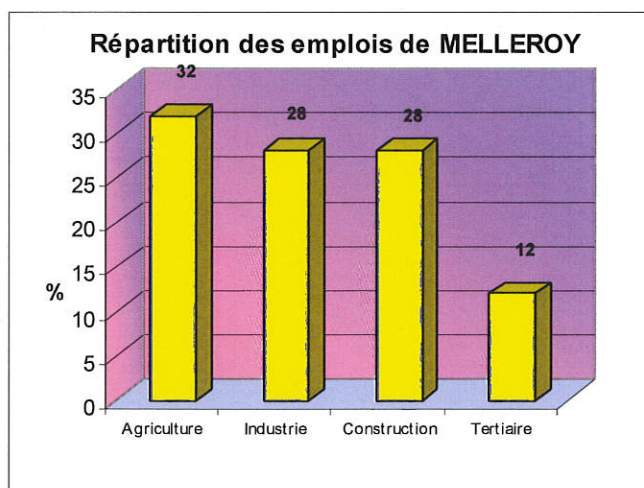
☒ Les emplois sur la commune

72 emplois sont proposés sur la commune.

Les emplois se répartissent presque également entre les trois secteurs d'activité que sont l'agriculture, l'industrie et la construction.

- ⇒ Une forte représentation de l'agriculture.
- ⇒ Un secteur tertiaire très peu présent.

Agriculture	32
Industrie	28
Construction	28
Tertiaire	12



☒ Les Navettes

Sur 192 actifs ayant un emploi, 49 travaillent dans la commune et 143 à l'extérieur.

Ainsi, environ 75 % des actifs ayant un emploi travaillent à l'extérieur de la commune. Les pôles d'attraction sont Charny, Courtenay et Montargis dans une moindre mesure.

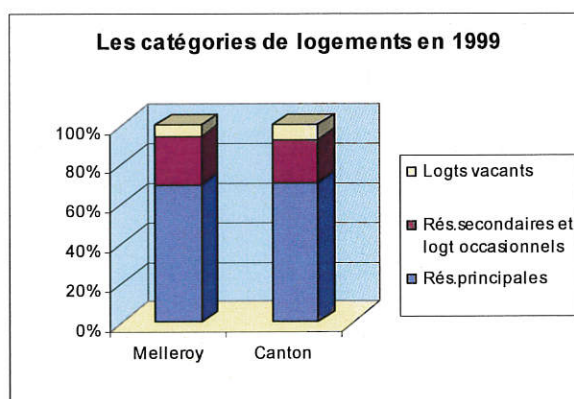
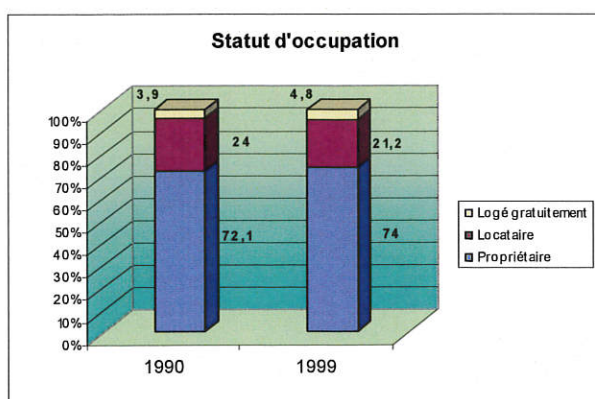
2. Le logement

2.1 La composition du parc de logement

Nombre de logements par catégorie			
		MELLEROY	Canton
Rés. principales		69,5 %	71.0%
Rés.sec. et logts occ.		25,2 %	21.5%
Logements vacants		5,3 %	7.5%
Total	%	100%	100%
	Nombre	298	5609

Melleroy compte 298 résidences :

- ✓ La part des résidences principales est dominante puisqu'elle représente 70 % des logements.
- ✓ Le taux de résidences secondaires (25 %) est assez important.
Ce taux de résidences secondaires ne permet pas d'accueillir de nouvelles populations et de renouveler la population.
- ✓ La part de logements vacants est assez importante : 5.3 %. Cependant, il semble que ce chiffre soit actuellement en baisse.
- ✓ Entre 1990 et 1999, les proportions de propriétés et de logements locatifs sont restées similaires :
 - 21.2 % de logements locatifs.
 - 74 % de propriétés.
 ⇒ Un équilibre dans la répartition des statuts d'occupation des logements.

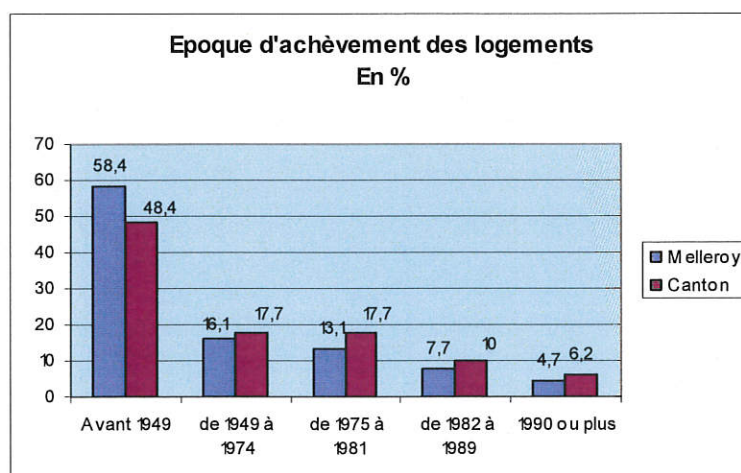


2.2 Epoque d'achèvement des logements

Nombre de logements selon l'époque d'achèvement en 1999		
Avant 1949		58,4 %
De 1949 à 1974		16,1 %
De 1975 à 1981		13,1 %
De 1982 à 1989		7,7 %
1990 ou après		4,7 %
Total	%	100 %
	Nombre	298

En 1999, les logements les plus représentatifs sont ceux qui ont été **construits avant 1949**, comme dans la majorité des communes du Loiret.

Depuis 1949, la part de nouveaux logements construits est en constante diminution. Cette tendance à la baisse est similaire dans le canton de Château-Renard.



La commune note un accroissement du nombre de nouvelles constructions au cours des 5 dernières années, lié notamment à un attrait vis-à-vis de populations travaillant à Paris.

Actuellement, la commune a un projet de construction de logements avec l'OPAC : 4 logements sont projetés.

3. Les activités économiques

3.1 L'activité agricole

(Source : Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979-1988-2000 _ AGRESTE)

Superficie totale : 2 423 ha
SAU Communale : 1 787 ha
SAU des exploitations : 2 649 ha

L'ensemble des données ci-après concerne les exploitations qui ont leur siège sur la Commune quelque soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

☒ Superficie Agricole Utile

	Exploitations			Superficie (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
S.A.U. des exploitations	43	36	22	1 775	2 085	2 649

- ✓ Le recensement agricole de 2000 dénombre **22 sièges** d'exploitation sur la commune.
- ✓ La Surface Agricole Utilisée (SAU) communale est de **1 787 ha**.

Aujourd'hui, on compte encore 15 exploitations agricoles dans la commune, dont :

- 4 producteurs de laits.
- 2 éleveurs de volailles.
- 2 producteurs ovins.
- 1 producteur de noisettes.
- 1 producteur de miel.

☒ Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie Agricole Utilisée moyenne (Ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Toutes exploitations	43	37	22	41	56	120

- ✓ On note une diminution de 15 exploitations agricoles entre 1988 et 2000.
- ✓ Parallèlement à la réduction du nombre des exploitations, on observe une augmentation de leur taille moyenne. En effet, les superficies agricoles moyennes utilisées des exploitations ont doublé entre 1988 et 2000, passant de 56 ha en 1988 à 120 ha en 2000.

☒ Cheptel

	Exploitations			Effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total Bovins	20	13	6	723	557	511
Total volailles	34	16	8	797	26 867	20 187
Poulets de chair et coqs	4	9	6	135	10 849	15 068

Les élevages bovins et volailles tiennent encore une place importante dans l'économie agricole de la commune.

☒ La population familiale agricole

	Effectif		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	28	22	17
Pop. Familiale active sur les exploitations	84	67	36
UTA totales	64	46	30

Le nombre de **chefs et coexploitants** à temps complet a diminué de moitié depuis 1979, de même que la **population familiale active**.

Cette population agricole reste cependant importante pour l'emploi local.

☒ Age des chefs d'exploitations et co-exploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	7	12	9
40 à moins de 55 ans	22	18	15
55 ans et plus	17	16	5
Total	46	46	29

On passe de **46 chefs d'exploitation** en 1988 à **29** en 2000. Ils se répartissent de la manière suivante entre les **3 classes d'âge** :

- 30 % ont moins de 40 ans.
- 50 % ont entre 40 et 55 ans.
- 20 % ont 55 ans et plus.

Aujourd'hui, selon les données communales, la majorité des chefs d'exploitation est jeune : la situation des exploitations agricoles devrait donc rester stable pour les années à venir.

Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	40	32	16

Le nombre d'exploitations individuelles **diminue de moitié** entre 1988 et 2000, le relais est alors pris par des groupements agricoles.

Superficies cultivées

	Superficie (ha)		
	1979	1988	2000
Blé tendre	634	746	1 175
Orge et escourgeon	294	186	213
Maïs grain et maïs semence	240	441	239

Les terres sont cultivées essentiellement pour le blé, et pour une part beaucoup plus faible pour l'orge, l'escourgeon et le maïs.

Le colza tient également une place importante dans l'agriculture communale : environ 25 % des surfaces agricoles sont cultivées pour du colza.

3.2 L'artisanat et le commerce

Selon les sources du registre des commerces et des sociétés de la CCI du Loiret (2003) la commune regroupe 8 entreprises.

Selon les sources de la Chambre des Métiers, la commune regroupe 2 artisans.

Les catégories sont des plus variées. On note notamment :

- ✓ Travaux agricoles à façon
- ✓ Scierie, exploitation forestière (aujourd'hui fermée)
- ✓ Fabrication et commercialisation d'articles de décoration et mobilier
- ✓ Plomberie / chauffage
- ✓ Location et négoce de matériels bennes pour travaux de drainage, terrassement, aménagement et remise en état de terrains.
- ✓ Location matériels et engins pour travaux publics et agricoles
- ✓ Pension pour chiens, élevage et négoce.
- ✓ Menuiserie, bois de bâtiment

La commune dispose d'un unique commerce de proximité de base

- ✓ Boulangerie, pâtisserie, épicerie.

CONCLUSIONS

- ⇒ La commune est desservie par un maillage dense de Routes Départementales.
- ⇒ Le bourg est implanté en surplomb, ce qui favorise les vues éloignées sur ce dernier.
- ⇒ Un paysage vallonné : majoritairement ouvert, occupé ponctuellement par des boisements et des prairies.
- ⇒ Une urbanisation qui se répartie entre :
 - le bourg,
 - et les hameaux.
- ⇒ Une préoccupation essentielle à l'échelle du bourg : la reconversion de la scierie.
- ⇒ Des équipements publics et des services assez limités.
- ⇒ Une très forte représentativité de l'agriculture dans les emplois.
- ⇒ Une dépendance vis-à-vis des pôles économiques voisins pour l'emploi.
- ⇒ Une population qui s'est accrue grâce à l'arrivée de populations extérieures, et dont le dynamisme démographique redevient positif.
- ⇒ Une bonne intégration des logements locatifs, et une bonne représentativité de ces derniers : un bon moyen pour accueillir de jeunes ménages.
- ⇒ Un réseau d'eau potable satisfaisant.
- ⇒ Un réseau d'assainissement à perfectionner.

PRECONISATIONS

- ⇒ Eviter le développement linéaire le long des axes de circulation.
- ⇒ Prendre en compte le relief et le paysage dans le développement urbain, et préserver les coupures paysagères.
- ⇒ Identifier les hameaux existants pour permettre la construction d'annexes non accolées.
- ⇒ La préservation du milieu agricole.

IV. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

1. Prescriptions nationales

LES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME
--

⇒ L'article L. 110 du code de l'urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement (L. n° 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. n° 87-565, 22 JUILL. 1987, ART. 22-I, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. n° 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I-1).

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

⇒ L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs des documents d'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- ✓ L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- ✓ La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- ✓ Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DITS « D'ORDRE PUBLIC »

- ☞ Article R 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- ☞ Article R 111-3-2 du code de l'urbanisme relatif au site et au vestige archéologique
- ☞ Article R 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux accès et voirie
- ☞ Article R 111-14-2 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations environnementales
- ☞ Article R 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux directives nationales d'aménagement
- ☞ Article R 111-21 du code de l'urbanisme relatif au volume et à l'aspect des constructions

LES OBLIGATIONS DES DIFFÉRENTS TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES RELATIFS À LA PLANIFICATION

- ☞ La loi « paysages » du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage.
- ☞ La loi « Barnier » du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme).
- ☞ La loi sur la prise en compte des risques majeurs du 22 juillet 1987.
- ☞ La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- ☞ La loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992.
- ☞ La loi « bruit » du 13 décembre 1992.
- ☞ La loi sur l'air du 30 décembre 1996.

2. Les principales contraintes

2.1 Périmètre des 500 mètres

L'église Notre Dame est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 17 juin 1997.

2.2 Eau potable

Le forage de l'Erable situé sur la commune de Château-Renard a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Une partie du territoire de Melleroy est concernée par les servitudes applicables au périmètre de protection éloigné de ce forage.

2.3 Espaces boisés

Il convient de respecter la réglementation sur les espaces boisés et les défrichements.

3. Élément d'information : les risques d'exposition au plomb

Conséquences de l'arrêté des risques d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 18 septembre 2001, l'ensemble du département de Loiret est classé zone à risque d'exposition au plomb. Cela implique de réaliser un état des risques

d'accessibilité au plomb. Cet état doit être annexé à toute promesse de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou de contrat susvisé.

DEUXIEME PARTIE : DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

I. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU - JUSTIFICATION DU ZONAGE ADOPTE

La carte communale divise le territoire communal de Melleroy en deux zones déterminées en fonction de la destination des sols.

1 La zone constructible

1.1 Définition

Dans cette zone sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat.

⇒ Cette zone inclut donc l'espace urbanisé actuel et ses extensions.

1.2 Justification des limites de la zone constructible

☒ **Le bourg** s'étend du Nord au Sud, le long des RD 127 et 162. Le bâti actuel a fixé les limites urbanisables du bourg. La majorité des secteurs urbanisables de la commune est alors constituée par des « dents creuses ».

Deux secteurs ont ensuite été renforcés :

- Le site de l'ancienne scierie, dont il sera nécessaire d'assurer la reconversion.
- Le lieu-dit « Les Paillasses » : la commune a souhaité urbaniser ce secteur dans le but de relier cet écart bâti au bourg.

☒ **Plusieurs hameaux ou écarts bâtis** sont englobés dans la zone urbanisable :

- Les Closeaux
- La Héronnière
- Sorcin
- Les Archenaults
- Les Seguins
- Les Janins
- La Chaponnière
- Les Gorjats
- Les Terres de Clares
- La Boule d'Or
- Les Ormeaux

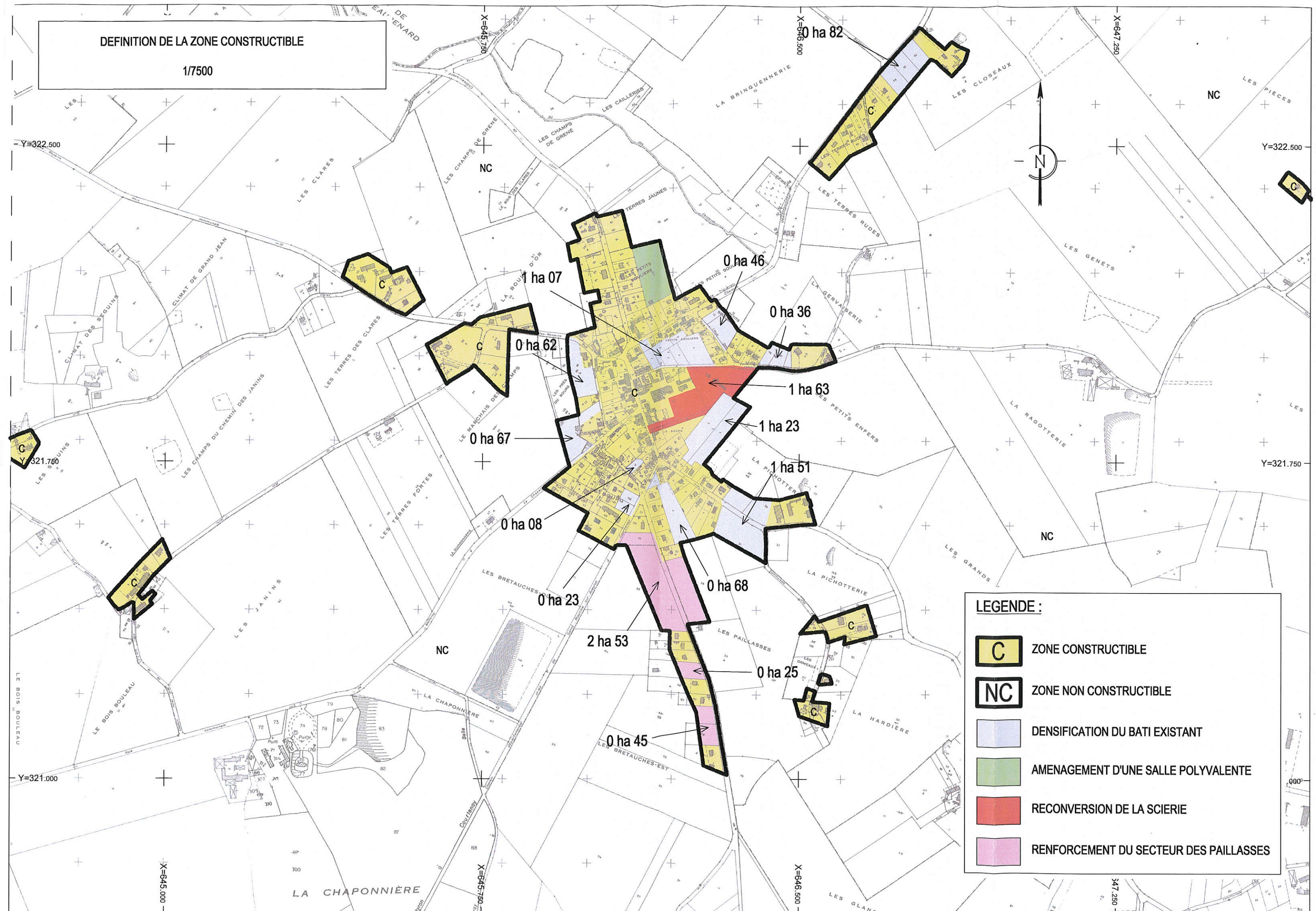
⇒ La commune n'a pas souhaité voir les hameaux se développer de façon excessive afin de préserver la structure actuelle de leur bâti d'une part, et parce que les réseaux les desservant sont souvent limités d'autre part.

DEFINITION DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE

1/7500

DEFINITION DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE

1/7500



1.3 Développement communal et surfaces constructibles

Les secteurs classés en zone constructible permettent de dégager une nouvelle surface urbanisable de **12 hectares environ**.

Cette surface est en accord avec les attentes communales relatives à la croissance de la population.

En effet, la commune compte en 2005, 520 habitants. Avec une hypothèse de croissance annuelle de 1,5 % par an, la commune devrait gagner environ : $520 \times 1,5\% = 7.8$ habitants / an.

Ainsi, avec une taille moyenne de ménages fixée à 2,4 personnes, la commune aura la possibilité d'accueillir 3 logements par an.

Pour effectuer des prévisions sur 15 ans, nous devons considérer que les besoins en surface urbanisable doivent tenir compte :

- ✓ De la volonté communale de favoriser une urbanisation essentiellement axée sur l'habitat individuel (locatif et non).
- ✓ Des besoins en terme de superficie et d'équipement (voirie nouvelle, espaces verts) pour un lot : 1 000 m² en moyenne.
- ✓ Du taux multiplicateur relatif aux opportunités foncières : 2.5

Dès lors, la superficie urbanisable nécessaire est de **11.25 hectares** qui se répartissent de la manière suivante.

2. La zone non constructible

Cette zone comprend l'ensemble du territoire communal non urbanisable composée :

- des terres agricoles
- des massifs boisés

Dans ce secteur, seuls sont admis, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

3. La superficie des zones

La superficie totale du territoire communal est de 2 423 ha.

Dénomination	Superficie
Zone constructible	62.50 ha
Zone inconstructible	2 360.50 Ha
Total de la superficie des zones	2 423 ha

II. INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT : PRESERVATION ET MISE EN VALEUR

1. Impacts sur les réseaux

Rappels

Pour la mise en place de filières d'assainissement non collectif, il faudra s'assurer :

- ✓ de la perméabilité des sols qui nécessite systématiquement la présence d'un exutoire.
- ✓ De la superficie parcellaire : la DDASS préconise une superficie de 1000 m².

L'implantation des puits d'infiltration pour le rejet des effluents traités des dispositifs d'assainissement non collectif est soumise à dérogation préfectorale.

L'eau potable

L'ensemble de la zone constructible est desservi par le réseau d'eau potable.

La défense incendie

Le bourg est bien couvert par le réseau incendie à l'exception du secteur de la Pichotterie qui est soit insuffisamment soit non desservi.

Les hameaux

Seuls la Chaponnière et les Archenaults sont couverts par l'incendie.

Les autres hameaux ne sont pas couverts par la défense incendie, il sera nécessaire de prévoir un renforcement prioritairement pour les hameaux classés en zone constructible.

L'assainissement

Les extensions du réseau d'assainissement collectif envisagées par la commune devraient permettre de couvrir l'ensemble du bourg constructible, à l'exception du lieu-dit « La Pichotterie ».

2. Impacts sur l'agriculture

Les impacts sur l'agriculture sont liés principalement à la modification de l'occupation des sols et cela par les mutations de terres agricoles en zone d'urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions, en l'occurrence à usage d'habitation et d'activités.

La localisation des zones constructibles dans la continuité du bâti existant limite le risque de morcellement de l'urbanisation préjudiciable aux activités agricoles.

3. Impacts paysagers

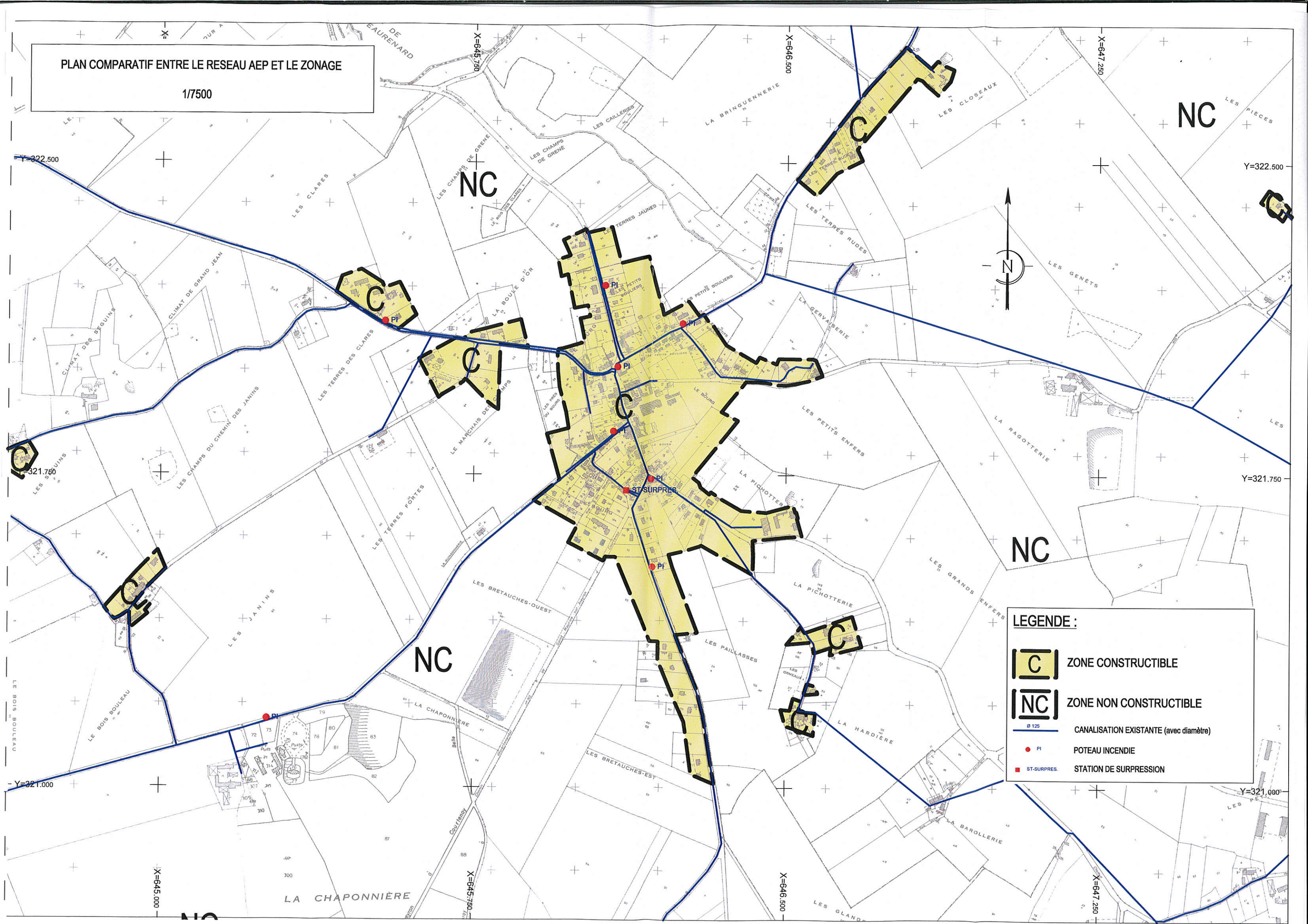
3.1 L'unité du village préservée

La constructibilité dans la continuité du bâti, uniquement de part et d'autre des axes existants, engendrera une transformation du paysage maîtrisée et en cohérence avec le paysage actuel.

La forme du village reste cohérente, malgré un léger étirement du bourg engendré par la liaison entre le bourg et le secteur des Paillasses. Cette extension ne viendra pas

PLAN COMPARATIF ENTRE LE RESEAU AEP ET LE ZONAGE

1/7500



LEGENDE :



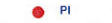
ZONE CONSTRUCTIBLE



ZONE NON CONSTRUCTIBLE

Ø 125

CANALISATION EXISTANTE (avec diamètre)



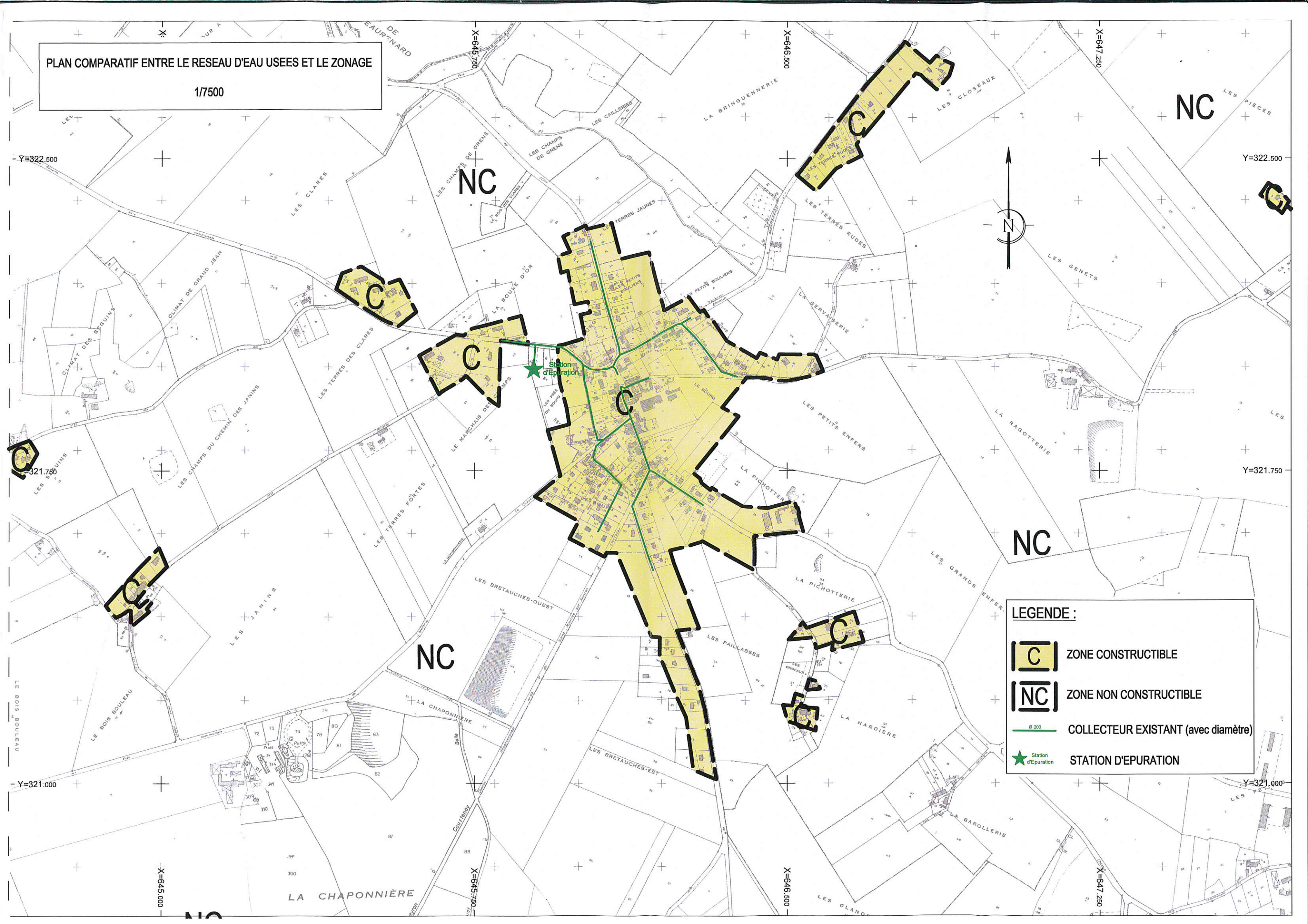
POTEAU INCENDIE



STATION DE SURPRESSION

PLAN COMPARATIF ENTRE LE RESEAU D'EAU USEES ET LE ZONAGE

1/7500

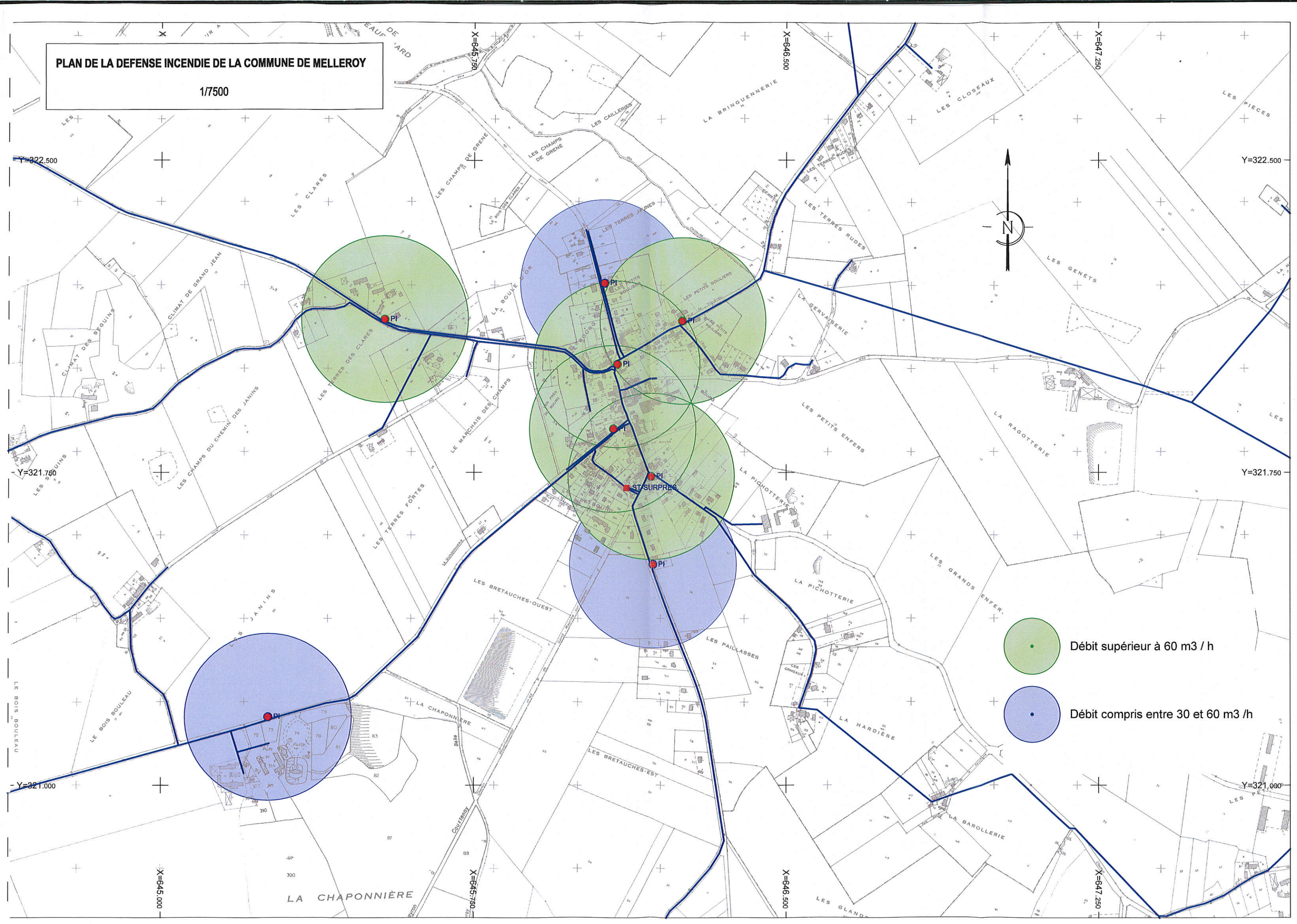


LEGENDE :

	ZONE CONSTRUCTIBLE
	ZONE NON CONSTRUCTIBLE
	COLLECTEUR EXISTANT (avec diamètre)
	STATION D'EPURATION

PLAN DE LA DEFENSE INCENDIE DE LA COMMUNE DE MELLEROY

1/7500



dénaturer le caractère de ce secteur bâti qui est constitué de constructions majoritairement récentes.

3.2 Le paysage naturel

Sur le plan paysager, les impacts sont liés à la modification de l'occupation des sols, principalement par l'extension et le morcellement des zones bâties sur le territoire.

Sur le territoire de Melleroy, cet impact est très faible de par une volonté de ne pas favoriser de phénomène de mitage de l'urbanisation et ce en :

- ↳ Utilisant toutes les possibilités de construction qui subsistent à l'intérieur du bâti existant.
- ↳ Situant les zones d'extension de l'habitat et des activités dans le prolongement des zones bâties existantes.
- ↳ Limitant le développement des hameaux et des écarts bâtis.

Les percées visuelles ont toutes été préservées à l'exception de celle située entre le bourg et « Les Paillasses ».

3.3 Le paysage urbain

L'intégration harmonieuse des constructions nouvelles au sein du bâti existant et du paysage environnant sera assurée par l'application :

- ✓ Des articles du Règlement National d'Urbanisme régissant la nature des constructions à édifier (hauteur, implantation, espaces verts et plantations).
- ✓ Des articles complémentaires du code de l'urbanisme régissant l'intégration des constructions nouvelles au sein des sites naturels et urbains.

III. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

1. Dans la zone constructible

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation, notamment :

I - Localisation et desserte des constructions : articles R 111-2 à R 111-4 du code de l'urbanisme.

II - Implantation et volume des constructions : articles R 111-16 à R 111-20 du code de l'urbanisme.

III - Aspect des constructions : articles R 111-21 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

Ces différentes règles sont précisées en annexe.

2. Dans la zone inconstructible

Dans ce secteur, seuls sont admis, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles , dans le respect des règles générales d'urbanisme.

ANNEXE

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ET ARTICLES COMPLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

↳ **Art. R. 111-2** (D. no 76-276, 29 mars 1976) – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2). Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

↳ **Art. R. 111-3-1** (D. no 77-755, 7 juill. 1977) – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

↳ **Art. R. 111-3-2** (D. no 77-755, 7 juill. 1977) – 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.

↳ **Art R. 111-4** (D. no 76-276, 29 mars 1976 ; D. no 77-755, 7 juill. 1977) – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

(D. n° 99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. n° 99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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.

↳ **Art. R. 111-5** (D. no 76-276, 29 mars 1976)

A. Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa **C** ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- ✓ Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- ✓ (D n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 3) Trente cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du Code de la route.

B. Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et des bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la Route.

C. Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière par le préfet sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

↳ **Art. R. 111-6** (D. no 76-276, 29 mars 1976) – Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

↳ **Art. R. 111-7** (D. no 76-276, 29 mars 1976 ; D. no 77-755, 7 juill. 1977) – Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

↳ **Art. R. 111-8** (D. no 76-276, 29 mars 1976) - L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

↳ **Art. R. 111-9** (D. no 76-276, 29 mars 1976) – Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

↳ **Art. R. 111-10** (D. no 76-276, 29 mars 1976) – En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

↳ **Art. R. 111-11** (D. no 76-276, 29 mars 1976) – Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

↳ **Art. R. 111-12** (D. no 76-276, 29 mars 1976) – Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un pré traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

↳ **Art. R. 111-13** (D. no 76-276, 29 mars 1976 ; D. no 77-755, 7 juill. 1977) – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportions avec ses ressources actuelles, soit un surcoût important des dépenses de fonctionnement des services publics.

↳ **Art R. 111-14-1** (D. no 77-755, 7 juill. 1977) – 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 ou leur destination :

- ✓ a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

- ✓ b) (D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-I) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2o et 3o de l'article L.126-1 du code rural ;
- ✓ c) (D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-II) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- ✓ d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

↳ **Art. R. 111-14-2** (D. n° 77-1141, 12 oct. 1977) – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.200-1 du code rural (ancien art. 1^{er} de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

↳ **Art. R. 111-15** (D. n°76-276, 29 mars 1976 ; D. n°77-755, 7 juill. 1977 ; D. n°81-533, 12 mai 1981 ; D. n°83-812, 9 sept. 1983 ; D. n° 86-984, 19 août 1986) – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

↳ **Art. R. 111-16** (D. n°76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juill. 1977) Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairent les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

↳ **Art. R 111-17** (D. n°76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juill. 1977) Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cent jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

↳ **Art. R. 111-18** (D. n°76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juill. 1977) – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

↳ **Art. R. 111-19** (D. n°76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juill. 1977) – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

↳ **Art. R. 111-20** (D. n°76-276, 29 mars 1976 ; D. n°81-534, 12 mai 1981 ; D. n°82-584, 29 juin 1982 ; D. n° 86-984, 19 août 1986 ; D. n°88-199, 29 février 1988) Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

↳ **Art. R. 111-21** (D. n°76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

✚ **Art. R. 111-22** (D. n°76-276, 29 mars 1976) - Dans les secteurs déjà particulièrement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

✚ **Art. R. 111-23** (D. n°76-276, 29 mars 1976) - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

✚ **Art. R. 111-24** (D. n°76-276, 29 mars 1976) - La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

ARTICLE L. 111-1-4

✚ **Art. L. 111-1-4** En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ✓ Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ✓ Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ✓ Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ✓ Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier aliéna, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.