Département du Loiret
Commune d'Ormes

PLU

Révision du
Plan Local d'Urbanisme

5.1 Règlement

**Document arrêté en Conseil Municipal
du 24 novembre 2020**

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OPPOSABILITÉ ET ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC D'AUTRES LÉGISLATIONS RÉGISSANT LE DROIT DES SOLS

Il est précisé qu'en cas de conflit d'interprétation, les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme s'appliquent indépendamment des articles cités dans le présent règlement.

ARTICLE DG-1 / CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire d'Ormes.

Les normes édictées par le règlement du PLU s'appliquent à tous types de travaux, indépendamment de leur soumission ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration. L'exécution par toute personne publique, morale ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au présent règlement.

Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et de contrôles opérés dans le cadre du droit de visiter les lieux.

ARTICLE DG-2 / PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement :

- L'article R.111-2 selon lequel 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 ;
- L'article R.111-4 selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ;
- L'article R.111-26 selon lequel le projet peut n'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 ;
- L'article R.111-27 : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles d'urbanisme qui sont contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, restent applicables, dans les conditions fixées par l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan

local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, Si la majorité des colotis, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment les Espaces Naturels Sensibles des Départements, le Droit de Préemption Urbain, les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, les secteurs concernés par des périmètres d'études et de veille foncière, les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique, ainsi que les servitudes de droit privé en application du Code Civil (chapitre II, titre IV, Livre II).

Les Servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2017. Ces périmètres sont portés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
Le Préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de démolir et travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi du 29 décembre 2001 et la loi du 1er août 2003 et du décret du 16 janvier 2002.

S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret du 11 mai 2003.

- ARTICLE DG-3 / RÉGIMES SPÉCIAUX D'AUTORISATION D'URBANISME

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, conformément aux délibérations adoptées par le conseil municipal.

En outre, les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément aux délibérations adoptées par le conseil municipal.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel dans les documents graphiques.

Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux dispositions du Code Forestier. Ne sont toutefois pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L. 342-1 du Code Forestier :

« 1° Dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 ha, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;

2° Dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à une autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 ha, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat;

3° Dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code ;

4° Dans les jeunes bois de moins de trente ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes. »

- ARTICLE DG-4 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le secteur n'est toutefois pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui le caractérisent.

Les zones urbaines, dites zones « U »

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter peuvent être classés en zone urbaine, qui se répartie enUF1, UR3, UR4, UAE et UE.

Les zones à urbaniser, dites zones « AU »

Les zones à urbaniser ainsi que les zones à caractère naturel destinées à être urbanisées ultérieurement, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU, qui se répartit comme suit : zone 1AU pour les zones à urbaniser à court-moyen terme et zone 2AU pour les zones à urbaniser à moyen-long terme..

Les zones agricoles, dites zones « A »

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles peuvent être classés en zone « A ».

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) font l'objet de secteurs.

Les zones naturelles, dites zone « N »

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Peuvent être classés en zone « N », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) font l'objet de secteurs.

- ARTICLE DG-5 / ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires 1) par la nature du sol, 2) la configuration des parcelles ou 3) le caractère des constructions avoisinantes.

- ARTICLE DG-6 / ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS NON CONFORMES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut toutefois être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

En outre, les permis de construire peuvent également être accordés pour des travaux qui visent à assurer la mise aux normes d'un bâtiment existant en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux demandes de régularisation lorsqu'une action pénale ou civile a été engagée ou reste légalement possible, à l'encontre de la construction irrégulière.

- ARTICLE DG-7 / DROIT À LA RECONSTRUCTION

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent règlement.

- ARTICLE DG-8 / PERFORMANCES ÉNERGETIQUES DES BÂTIMENTS

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU, le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné..

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Elle n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du Conseil Municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ainsi que des perspectives monumentales et urbaines.

La présente disposition, fixée à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur une déclaration préalable, comporte des prescriptions destinées à assurer l'intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- ARTICLE DG-9 / SURSIS A STATUER

L'autorité compétente pour se prononcer sur une demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installation peut décider de surseoir à statuer sur cette demande dans les cas suivants :

Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, lorsque la demande d'autorisation porte sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

Lorsque les travaux, constructions ou installations objet de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la

mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

Lorsque les travaux, constructions ou installations objets de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

À compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté ;

Lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'État et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités

ARTICLE DG-10 / EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés dans les documents graphiques par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

La construction dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains bâtis ou non, (CE, 20 juin 2016, n°386978).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition.

La liste des emplacements réservés portés sur les documents graphiques figure ci-après. Elle mentionne, pour chaque espace réservé, son numéro d'identification, son objet ainsi que son bénéficiaire.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LEXIQUE

Le présent chapitre définit les termes et concepts employés couramment par le règlement du PLU. Il précise les conditions ou le champ d'application des vocables et formules et comporte, le cas échéant, des schémas qui précisent la portée de ces règles.

>> Accès

Limite entre le terrain et la voie qui assure sa desserte. Il est constitué soit d'un linéaire de façade du terrain (portail), soit du bâtiment (porche) ou d'espace (servitude de passage) par lequel les véhicules entrent sur le terrain.

>> Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, qui constitue un rebord ou un garde-corps plein.

>> Affectation des sols

Utilisation réelle des sols, comprenant, outre les constructions, les travaux, aménagements divers, ouvrages et installations. L'affectation des sols est réglementée selon la destination auquel elle se rattache (Cf. destinations).

>> Affouillement de sol

Creusement ou excavation de sol par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

>> Alignement

Désigne, au sens du présent règlement, la limite de la voie ouverte à la circulation générale des véhicules légers au droit de la propriété riveraine.

>> Aménagement

Transformation volontaire d'un espace au bénéfice de ses occupants ne constituant pas une construction ni une installation, telle que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les bassins divers, les postes d'observation de la faune ou du paysage, etc.

>> Annexe

Bâtiment accessoire d'une construction, dont il est séparé matériellement et de faible dimension par rapport à elle. Une annexe est affecté à une fonction complémentaire : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin... et ne peut constituer une nouvelle unité d'habitation.

>> Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

>> Branchement

Raccordement privatif à un réseau public ou privé, à la charge de son bénéficiaire. Le branchement raccorde les équipements propres de la parcelle desservie au réseau public existant au droit de la parcelle au point le plus rapproché.

>> Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, clos et couvert ou non, et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

>> Destination des sols

Les destinations fixées par le code de l'urbanisme, déclinées en sous-destinations, caractérisent la fonction ou l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain et peuvent être régies, à ce titre, par des règles distinctes (Cf. chapitre relations aux destinations des sols).

>> Division (logement)

Opération consistant à créer une nouvelle unité d'habitation, par subdivision de surface, éventuellement accompagnée de l'adjonction d'un bâtiment ou changement de destination.

Projet

>> Egout

L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

>> Espace de dégagement

Sont considérées par le présent règlement comme espaces de dégagement, les surfaces perméables ou pouvant stocker l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine-terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sables, etc., revêtements poreux, evergreen, caillebottis, bassins, etc.

>> Exhaussement de sol

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais.

>> Extensions

Agrandissement de la surface existante d'une construction en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal. Une extension, au sens du présent règlement ne peut excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction existante. Pour les surélévations, l'emprise du niveau surélevé ne peut excéder l'emprise du niveau inférieur au niveau à créer. Sauf indication contraire, au-delà de ces pourcentages, les travaux envisagés ne sont pas soumis aux prescriptions particulières des extensions, mais à celles des constructions nouvelles.

>> Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq catégories de destination définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Ce changement de destination n'est possible que dans le respect des destinations autorisées dans la zone et des règles qui leur sont applicables.

>> Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. L'emprise au sol du présent règlement est définie en référence à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme et ne doit pas être confondue avec l'emprise au sol applicable aux secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations.

>> Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble des parois extérieures verticales ou quasi-verticales en élévation hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les balcons, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Au sens du présent règlement, les parois présentant un angle supérieur à 70 ° sont considérées comme des façades.

>> Façade pignon

Façade généralement latérale d'un bâtiment, terminée par la pointe formée par les deux versants d'une toiture. La façade pignon ne contient pas de partie triangulaire en cas de toit plat ou de toiture à quatre pans. Par extension, les façades pignons désignent les murs extérieurs qui ne possèdent pas de baies (hors jours de souffrance).

>> Faitage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées, soit le point le plus haut de la toiture.

>> Garde-corps

Barrière (métallique, maçonnée, etc..) à hauteur d'appui, formant une protection devant un vide.

>> Installation :

Ensemble des objets, appareils, dispositifs, éléments mis en place de manière fixe en vue de tel ou tel usage, ne constituant pas une construction ni un aménagement tel que les aires de jeux, antennes, éoliennes, abris, bacs, bancs et mobiliser urbains divers, etc.

>> Logement supérieur au type 2I :

Projet

Logement de 3 pièces principales. La cuisine et la salle de bain ne sont pas comptabilisées en pièce principale.

>> Loggia :
Volume en retrait dans la façade d'un bâtiment, formant un balcon couvert.

>> Logement :
Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (Cf. chapitre relatif aux destinations des sols), synonyme d'unité d'habitation au sens du présent règlement.

>> Maillage
Organisation des voies ouvertes à la circulation générale des véhicules légers sans impasse et permettant de relier deux voies distinctes ou deux points distincts et suffisamment espacés d'une même voie.

>> Nu de la façade
Partie extérieure du plan général de la façade, non pris en compte les éléments de modénatures tels que bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, et saillies (oriels, balcons, etc.).

>> Pleine terre
Epaisseur de terre végétale dont le sous-sol est libre de toute construction et pouvant recevoir des végétaux.

>> Raccordement :
Intervention technique visant à connecter un réseau privé sur un réseau public, par voie de branchement, d'extension de réseau ou de branchement et d'extension de réseau.

>> Recul
Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.

>> Réhabilitation
Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume d'un bâtiment existant, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. Au sens du présent règlement, les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

>> Résidence gérée :
Résidences de services gérées par un exploitant unique louant à des clientèles ciblées : étudiants, seniors, etc… .

>> Retrait
Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction.

>> Saillie
Une saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-windows, auvents, devantures de boutique, etc. et peut être différemment réglementée par rapport aux voies, limites séparatives, etc.

>> Servitudes d'utilité publique
Limitations administratives au droit de pro-priété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités, établissements publics, etc.), des concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général, imposant soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et/ou limitation du droit à construire), soit de supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien, réparation).

>> Soubassement
Partie inférieure de la façade, formant le socle de la construction.

Projet

>> Stationnement « commandé »

Emplacement de stationnement automobile donc l'accès s'effectue par une autre place de stationnement.

>>Surface éco-aménagée

Surface favorable au maintien de la nature en ville mais non constitutive d'un espace de pleine-terre. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS).

>> Surface de plancher :

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,8m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

>> Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Voir « unité foncière ».

>> Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation.

>> Toiture terrasse

Au sens du présent règlement, toiture dont la pente est inférieure à 10° ou toiture dont les pentes sont masquées par un acrotère.

>> Toiture terrasse végétalisée

Toiture recouverte d'un substrat végétalisé. Au sens du présent règlement, l'obligation de végétalisation des toitures-terrasses s'entend hors dispositifs et émergences techniques (ventilations, cages d'ascenseurs, puits de lumière, etc.)

>> Unité d'habitation

Logement accueillant un seul ménage, au sens de l'INSEE : « Est considéré comme un ménage l'ensemble des personnes (apparentées ou non) qui partagent de manière habituelle un même logement (que celui-ci soit ou non leur résidence principale) et qui ont un budget en commun ».

>> Unité foncière

« Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005). L'unité foncière constitue la base déclarative du « terrain » à partir duquel sont instruites les autorisations du droit des sols.

Projet

>> Voie

Voies ouvertes à la circulation automobile des lors qu'elle permet le passage ordinaire des véhicules assurant une mission de service public ou d'intérêt public (service de lutte contre l'incendie, distribution du courrier, etc.). Son statut peut être prive. Une voie comportant un système de fermeture (barrières, portail, interdiction d'entrer, etc.) ne constitue pas une voie ouverte au public au sens du présent règlement. Les termes de rue, espace public, voies, voies publiques du présent règlement se rapportent tous aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale publique.

>> Voie en impasse

Voie ne comportant qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit aménagée ou non pour permettre les demi-tours des véhicules légers.

Projet

DISPOSITIONS GÉNÉRALES
DESTINATION DES SOLS

Les destinations fixées par le code de l'urbanisme, déclinées en sous-destinations, caractérisent la fonction ou l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain et peuvent être régies, à ce titre, par des règles distinctes. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés disposer de la même destination que le local principal. L'arrêté n°0274-2016 du 10 novembre 2016 détermine les cinq destinations et vingt sous-destinations, dont le champ d'application fait l'objet de clarifications par le présent règlement.

1 - Exploitation agricole et forestière

>> Exploitation agricole

Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les cons-tructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

>> Exploitation forestière

Construction et entrepôt, notamment de stockage du bois, des véhicules et machines, permettant l'exploitation forestière.

2 - Habitation

>> Logement

Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ».

Cette sous-destination recouvre les maisons individuelles et les immeubles collectifs, les résidences démontables (ex. les yourtes), les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme (limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), les meublés de tourisme qui ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts (au moins 3 prestations parmi : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de clientèle).

>> Hébergement

Construction destinée à l'hébergement d'un public spécifique dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3 - Commerce et activité de service

>> Artisanat et commerce de détail

Construction commerciale destinée à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Cette sous-destination inclut notamment les commerces de détail tels que les épiceries, les super et hypermarchés, les points de retrait par la clientèle, d'achats commandés par voie télématique ou organises pour l'accès en automobile. Elle inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifie par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 aout 2015.

>> Restauration

Construction destinée à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Cette sous-destination inclut notamment l'ensemble des activités de débit de boisson destinée à une consommation sur place. Elle exclue la restauration de type collective, qui

constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

>> Commerce de gros

Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

>> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Construction destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi qu'à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service, qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spas.

>> Hébergement hôtelier et touristique

Construction destinée à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du code général des impôts (au moins 3 prestations parmi : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de clientèle). Elle comprend les constructions touristiques : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances...), ainsi que les bâtiments néces-saires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs (accueils, sanitaires, etc.).

>> Cinéma

Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinémato-graphiques du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle à titre commercial.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

>> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
Construction destinée à assurer une mission de service public. Elle peut être fermée au public ou ne prévoir qu'un accueil limité.
Cette sous-destination inclut notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public et aux bureaux des organismes délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial.

>> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
Construction d'équipements collectifs de nature technique ou industrielle.
Cette sous-destination inclut notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles de production d'énergie.

>> Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Équipement d'intérêt collectif destiné à l'enseignement et établissement destiné à la petite enfance, équipement hospitalier, équipement collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Cette sous-destination inclut notamment les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de sante privées ou publics. Au sens du présent règlement, les jardins familiaux et de loisirs relèvent de cette sous-destination.

>> Salles d'art et de spectacle
Construction destinée aux arts et activités créatives et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Cette sous-destination inclut notamment les salles de concert, les théâtres, les opéras…

>> Équipements sportifs
Équipement d'intérêts collectifs destiné à l'exercice d'une activité sportive.
Cette sous-destination inclut notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

>> Autres équipements recevant du public
Équipement collectif destiné à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la présente destination.
Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

>> Industrie
Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, à l'activité industrielle du secteur secondaire et à la construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

>> Entrepôt

Construction destinée au stockage des biens ou à la logistique.Cette sous-destination inclut les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

>> Bureau

Construction destinée aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Cette sous-destination recouvre notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les établissements assurant des activités de gestion.

>> Centre de congrès et d'exposition

Construction destinée à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cette sous-destination inclut notamment les constructions de grandes dimensions : les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.

Le changement de destination ou de sous-destination consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations ou des 20 sous-destinations définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Ce changement de destination n'est possible que dans le respect des destinations autorisées dans la zone et de l'ensemble des règles du règlement. Le changement de destination ou de sous-destination, selon les cas de figure, est soumis à autorisation préalable de la commune.

TITRE 2
DISPOSITIONS PARTICULIERES

UF1 : BATI ANCIEN D'ORMES

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat regroupant les constructions anciennes du bourg qui comportent aussi des commerces et des services. Le bâti ancien, le plus souvent en bordure de l'alignement, et en ordre continu, constitue un "village-rue".

Le bâti de faubourg est caractérisé par une implantation à l'alignement de la voie et sur les limites séparatives latérales. Des jardins sont présents en second rideau, préservant des cœurs d'îlot verts par fois généreux. Ils disposent également d'une certaine richesse patrimoniale d'ensemble. Ces faubourgs accueillent une certaine mixité de fonctions, avec notamment des commerces, services et équipements de proximité. Ils constituent parfois, dans ce cas, des centralités secondaires à l'échelle des communes.

UF1 / CHAPITRE 1
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UF1 / 1.1. Destination des constructions et usages des sols

Dans le tableau figurant ci-après, les destinations et sous-destinations :

- **autorisées**sont suivies du symbole « ✓ »,
- **interdites**sont suivies du symbole « ✗ »,
- **autorisées**sous conditions particulières sont suivies du symbole « ↳ »,
- **autorisées**dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation sont suivies du symbole « ↳»,

Destinations	Sous-destinations	Zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	↳
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✗
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓

	Cinéma	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (…) accueillant du public des administrations publiques (…)	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques (…)	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacle	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	↳
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓

Par ailleurs, dans toute la zone UF1, sont interdites les affections des sols suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
- Les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

1.1.1. Outils graphiques de protection environnementale

Le présent article définit les outils graphiques à vocation environnementale et paysagère utilisés au plan de zonage ainsi que les dispositions réglementaires afférentes. Par principe, toutes les affectations et utilisations des sols concernés par ces prescriptions graphiques sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières limitativement définies ci-après et aux travaux, installation, ouvrages et aménagements des services publics et collectifs.

➔ Les «cœurs d'ilôt »

Au sein des périmètres des cœurs d'ilot, sont seulement admis :

1. la création d'annexes, de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ;
2. la création de piscines, ainsi que les aménagements liés : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc., dont la margelle imperméable n'excède pas 1 m de large ;
3. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, etc. ;
4. les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens, suivis par une replantation équivalente, les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;

1.1.2. Outils graphiques de protection patrimoniale

Le présent article définit les outils graphiques d'identification et de protection du patrimoine bâti remarquable, utilisés au plan de zonage ainsi que les dispositions réglementaires générales afférentes. Les mesures de gestion de chaque élément de patrimoine repéré sont fixées en annexe du règlement.

UF1 / 1.2. Affectations des sols autorisées sous conditions

Dans toute la zone UF1, sont admises sous conditions les affections des sols suivantes :

- Les constructions et affectations des sols de la sous-destination « Hébergement » à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues.
- Les constructions et affectations des sols de la sous-destination « Entrepôt » à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

UF1 / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UF1 / CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UF1 / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes **ne pourra excéder 60 % de la surface de l'unité foncière**.

La surface totale des annexes ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière, avec un maximum de 30 m².

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.

Bâtiments principaux :

La hauteur maximale des constructions ne doitpas excéder 12 mètres à l'acrotère en cas de toitureterrasse et 15 mètres au faîtage en cas de toiture àpente.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur de ces dernières doit être en cohérence avec les bâtis existants, sans pour autant excéder celles indiquées sur le document graphique.

Annexes :

Leur hauteur est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions des constructions existantes nerespectant pas les règles définies peuvent être autorisées, sous réserveque leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de laconstruction existante.

2.1.3. Règles d'implantation

Le règlement s'oppose aux dispositions du 3ème alinéa de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme. Aussi, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion.

➔ Par rapport aux emprises publiques et voies

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies sont fixées à partir des limites suivantes :

1. *soit la limite d'emprise publique ou de voie existante ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;*
2. *soit la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ;*

3. *soit la limite d'une voie à créer permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale des véhicules légers ;*
4. *soit la limite de fait d'une voie, représentée notamment par les clôtures, dans le cas de venelles ouvertes à la circulation générale des véhicules légers.*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques, et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

➔ Par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont fixées à partir des limites suivantes :

1. *soit la limite latérale ou de fond de parcelle entre deux propriétés riveraines ;*
2. *soit la limite d'une voie non ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;*
3. *soit la limite de fait d'une venelle, représentée notamment par les clôtures, lorsque la limite des fonds riverains est située à l'axe de la venelle.*

Sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales et leurs extensions peuvent être implantées**en limites séparativesou en retrait de ces dernières**.

En cas de retrait, les constructions et extensions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des futurs bâtiments, avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions et extensions **doivent être implantéesen retrait des limites séparatives**, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des futurs bâtiments, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,5 m,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

➔Entre plusieurs constructions implantées sur une même propriété

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

UF1 / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Dispositions générales

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté du au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

L'édification de sous-sols est fortement déconseillée sur la Commune d'Ormes, en raison de la nature argileuse des terrains. En cas de construction de sous-sol, le niveau du plancher bas du sous-sol doit être supérieur au radier de l'égout.

Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier, descendre jusqu'à une hauteur de 0,10 m du sol naturel ou rapporté. Pour les vérandas, les matériaux verriers ou translucides sont autorisés.

2.2.2. Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront être réalisées avec soin. Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, panneaux de bois et les éléments rapportés (de types bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures sur rue devront être impérativement constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- grille ou d'un grillage pouvant être opacifié par un rideau végétal ou un festonnage en métal ;
- muret n'excédant pas 60 cm de hauteur ;
- soubassement ne pouvant excéder le tiers de la hauteur, surmonté d'un dispositif à clairesvoies, de type grille ou grillage;
- murs maçonnés.

2.2.3. Toitures

Pour les constructions nouvelles ayant une toiture, cette dernière devra être à doubles pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les constructions de faible emprise de moins de 25 m² (serres, vérandas, extensions, annexes), lesconstructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics et en cas d'intérêt architectural pour des éléments annexes ou venant en retour de la construction principale.

Les toitures terrasses,majoritairement végétalisées, sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

2.2.4. Façades

Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspectextérieur des constructions, les façades sur ruecomporteront une proportion minimale dematériaux pérennes tels que les parements debrique, pierre, bois, sous forme de panneaux,bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc... . Lesfaçades des constructions nouvelles visibles depuis larue et intégralement réalisées en enduit sontproscrites.

Les façades sur rue des constructions necomporteront pas de balcons supérieurs à 80 cm deprofondeur par rapport au nu de la façade.

2.2.5. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés defaçon harmonieuse au site et à la construction, le caséchéant, de manière à en réduire l'impact visueldepuis les espaces ouverts à l'usage du public :

- les postes de transformation électrique ;
- les postes de détente de gaz ;
- les cheminées et antennes paraboliques ;
- les éléments des dispositifs de productiond'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ;
- les éléments des climatiseurs et des pompes àchaleur, en les habillant d'un coffret, lorsqu'ilssont visibles depuis les voies publiques ;
- les coffrets et garde-corps techniques.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur etde ventilation doivent être totalement inclus àl'intérieur des volumes de toitures ou, par untraitement spécifique, faire partie intégrante dubâtiment, dans le cas de toiture terrasse. Les coffresde volets roulants rapportés sous les linteaux déjàexistants sont interdits.

2.2.6. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture : L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et dans le respect du voisinage.

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

UF1 / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux obligations définies par le zonage des eaux pluviales du Schéma Directeur de l'Assainissement.

Doivent être recherchée les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sous réserve de la prise en compte de toutes contraintes environnementales particulières telles que la présence d'argile, etc. et à l'existence d'anciennes carrières

souterraines ou de prescriptions particulières liées aux servitudes de captage d'eau potable.

Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- les dispositifs de récupération des eaux de pluie à des fins domestiques ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- les dispositifs de stockage / infiltration à faible profondeur de type tranchée drainante ;

Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré, …).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait autorisé, l'autorité compétente fixe une limitation du débit de rejet sur ses équipements.
Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente et au zonage d'assainissement des eaux pluviales pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.
Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Le permis de construire ou la déclaration pourra être refusé si les aménagements projetés sur la parcelle sont manifestement inaptes à respecter cette limitation ou irréalisables.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
Les aires de stationnement aériennes doivent être paysagées et plantées, de manière à réduire l'impact visuel des véhicules, à raison d'1 arbre pour 4 places.
À partir de 10 places de stationnement créées, 50 % de celles-ci doivent être perméables.

Une superficie au moins égale à **40 % de l'unité foncière doit être conservéeen surface d'emprise de jardin**, avec :

- Au minimum, 2/3 de la surface réalisé sous forme d'espace vert de pleine-terre planté, à raison d'un arbre pour 150 m2, par tranche échue ;
- Au maximum, 1/3 de la surface réalisé sous la forme de surfaces alternatives (toitures terrasses et murs végétalisés ; espaces verts sur dalle ; espaces de dégagements et des stationnements non imperméabilisés).

➔Dispositions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les cœurs de jardins, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être traités en espace vert de pleine-terre, plantés d'un arbre de moyenne ou haute tige au minimum pour 150 m² d'espace vert, déduction faite des aménagements et constructions autorisés.

Le calcul du nombre d'arbres à planter se fait par tranche échue. Ces dispositions ne concernent pas les terrains supportant, ou destinés à supporter une construction ou une installation liée au service public.

Afin d'atténuer les amplitudes climatiques, les arbres de haute et moyenne tige seront plantés à proximité des constructions, en cohérence avec leurs capacités de développement, afin de générer un ombrage ou un effet brise-vent sur les façades exposées.

Les arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus sur la parcelle. Ils ne peuvent être abattus et remplacés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité des biens ou des personnes.

➔Espaces Boisés Classés

Les surfaces légendées « espaces boisés classés » par les documents graphiques constituent des espaces boisés à conserver, protéger ou créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, le développement ou la création des boisements.

UF1 / 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.4.1. Dimensions de places

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

2.4.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par destination

Il est exigé que soit réalisé, au minimum, le nombreplaces de stationnement figurant dans le tableau ci-après.

En cas de dépassement d'un seuil, le nombrede places de stationnement requis est calculé selonles normes fixées en-deçà de ce seuil et selon lesnormes fixées au-delà de celui-ci. A titre d'exemple,un commerce de 700 m² devra prévoir : (300 / 0= 0)+ (400 / 25) = 16 places.

Il est rappelé que les périmètres indicés « TC »couvrent les aires à proximité des points d'accès auxTransports Collectifs en site propre.

Destinations	Sous-destinations	Occupations projetées ou définies par la loi	Hors des périmètres « TC »	Dans les périmètres « TC »
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		NR	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	Logement	1,5	1
		Logement social	1	0.5
	Hébergement	EPHAD	NR	
		Résidence étudiants	1	0.16
		Résidence séniors	1	0.33
		Autre résidence service	1	0.5
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 300 m²	NR	
		Au-delà de 300 m²	1/25 m²	1/50 m²
	Restauration		1	
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 300 m²	NR	
		Au-delà de 300 m²	1/25 m²	1/50 m²
	Hébergement hôtelier et touristique		0.5	0.25
	Cinéma		NR	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (...) accueillant du public des administrations publiques		NR	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		NR	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		NR	
	Salles d'art et de spectacle		NR	
	Équipements sportifs		NR	
	Autres équipements recevant du public	Jusqu'à 200 m²	NR	
		Au-delà de 200 m²	1/25 m²	1/50 m²
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau		1 / 45 m²	1 / 90 m²
	Centre de congrès et d'exposition		NR	

- Dans les opérations d'ensemble, hors logements sociaux, il sera aménagé par logement :
  - 2 places jusqu'à 80m² inclus de Surface de Plancher (SDP),
  - 3 places de 81m² à 120 m2 de SDP,
  - 4 places si plus de 121m² de SDP.
- Dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectifs.
- Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² par logement.
- Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

2.4.3. Impossibilité matérielle de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser le nombred'emplacements nécessaires au stationnement sur leterrain d'assiette de l'opération, ou dans sonenvironnement immédiat, le constructeur peut êtretenu quitte de ses obligations réglementaires en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en application de l'article L.421.3 du Code l'urbanisme, en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

2.4.4. Normes de stationnement des cycles nonmotorisés

Ces normes sont applicables aux constructionsnouvelles, créations d'unités de logement etchangements de destination.

Destinations	Normes minimales exigées
Habitation : Réalisation de 2 logements et plus	Un espace couvert accessible de plain-pied depuis la rue d'une surface minimum de 0,75 m^2 par logement créé, comprenant 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m^2 par logement créé, comprenant plus de 2 pièces principales sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m^2
Bureaux	Un espace couvert accessible, d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Un emplacement adapté, qui peut se situer sur l'espace public

UF1 / CHAPITRE 3
EQUIPEMENT ET RESEAUX

UF1 / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- · soit directement sur rue,
- · soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne, un risque pour la circulation ou la sécurité des usagers, peut être interdit.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à :

- 4 mètres s'il dessert 1 à 2 logements
- 6 mètres s'il dessert entre 3 et 10 logements
- 8 mètres s'il dessert 10 logements et plus.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.1.3. Voirie à créer

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 6,50 mètres (comprenant une chaussée aménagée et un trottoir), si elles desservent entre 3 et 10 logements,
- 8 mètres (comprenant une chaussée aménagée et deux trottoirs), si elles desservent 10 logements et plus.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.1. Eau potable

Les constructions nouvelles ou installations qui requièrent une alimentation en eau potable, ou les extensions doivent être raccordées distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable, par voie de canalisations souterraines adaptées aux besoins et prévoir un branchement privatif situé en limite du domaine public.

La capacité des canalisations doit être suffisante pour assurer la défense contre l'incendie, selon les règles fixées par le règlement du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret ou être complétée, selon les caractéristiques du projet et son environnement, par des dispositifs et équipements privatifs, à la charge du pétitionnaire.

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

3.2.2. Assainissement

Toute nouvelle construction, extension ou installation doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper sa construction d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de ce dispositif auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque les programmes de travaux publics en matière d'assainissement permettent de déterminer la profondeur du réseau à déployer, les constructions nouvelles pouvant ainsi être desservies prévoiront un branchement d'attente en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

Par exception, les systèmes d'assainissement autonomes ne sont pas autorisés dans les terrains dont les conditions de desserte ne satisfont pas aux normes d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, en raison de leur largeur (venelle) ou autre impossibilité de procéder à un branchement (absence de servitude de passage de réseaux, etc.).

L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée au respect des règlements locaux. Les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Toute nouvelle construction, extension ou installation doit se conformer au règlement du service public d'assainissement collectif pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau métropolitain et du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome. Tout rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de l'autorité compétente.

3.2.3. Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

➔Réseaux électriques

Les constructions nouvelles, installations à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation électrique, ou les extensions entraînant la création d'un logement supplémentaire doivent être raccordées au réseau public de distribution d'électricité, par des réseaux enterrés, sauf impossibilité technique.

Le permis de construire ou la déclaration projetant l'installation d'un dispositif de production d'énergie destinée à la revente pourra être refusé lorsque les caractéristiques techniques du réseau ne permettent pas l'induction d'énergie.
Pour tout programme de construction de plus de 10 logements comportant au moins 2 logements dotés d'un parc de stationnement ou à usage de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique permettant la recharge des véhicules. Au moins 10 % des places de stationnement exigées, avec un minimum d'une place, doit être précâblé par des fourreaux, chemins de câble ou conduits depuis le tableau général basse tension.

➔Collecte des déchets

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local ou une aire aménagée pour le stockage des bacs et containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins des occupants et facilement accessible depuis les voies pour permettre le ramassage des déchets.

➔Réseaux numériques et de télécommunication

Toute construction nouvelle doit prévoir par le moyen de gaines, fourreaux ou de pré-câblages le raccordement immédiat ou ultérieur aux réseaux numériques et de télécommunication.
Les dispositifs de téléphonie mobile et de radio-télécommunication doivent être intégrés aux bâtiments existants de manière discrète ou faire l'objet d'un camouflage adapté au site. Les antennes relais installées sur pylônes autonomes sont proscrites.

➔Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les autres réseaux de distribution (gaz, ...) sont conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
Les dispositifs à usage domestique de type antennes, paraboles, etc. sont localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Dans les immeubles collectifs, la mutualisation de ces équipements doit être privilégiée.
Toute construction nouvelle, pouvant être desservie par la voie d'un simple branchement privé au réseau public de distribution de chaleur devra être raccordée à ce réseau et prévoir un local suffisant pour accueillir les équipements techniques nécessaires à son exploitation dans la construction.

UR3 : LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone UR3 regroupe les lotissements pavillonnaires, essentiellement constitués sous la forme d'opérations d'ensemble. Moins denses que les secteurs d'habitat groupé et plus souples dans leur composition urbaine et leur vocabulaire architectural, ces espaces représentent toutefois des ensembles homogènes appelés à évoluer de manière limitée.

Les constructions sont le plus souvent implantées en recul des voies et en retrait d'au-moins une des limites séparatives. L'emprise au sol se révèle relativement limitée avec d'importantes parts d'espaces verts de pleine-terre.

UR3 / CHAPITRE 1
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UR3 / 1.1. Destination des constructions et usages des sols

Dans le tableau figurant ci-après, les destinations et sous-destinations :

- **autorisées**sont suivies du symbole « ✓ »,
- **interdites**sont suivies du symbole « ✗ »,
- **autorisées**sous conditions particulières sont suivies du symbole « ↳ »,
- **autorisées**dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation sont suivies du symbole « ↳»,

Destinations	Sous-destinations	Zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	↳
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✗
	Cinéma	✗

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (…) accueillant du public des administrations publiques (…)	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques (…)	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacle	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗

Par ailleurs, dans toute la zone UR3, sont interdites les affections des sols suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
- Les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

1.1.1. Outils graphiques de protection environnementale

Le présent article définit les outils graphiques à vocation environnementale et paysagère utilisés au plan de zonage ainsi que les dispositions réglementaires afférentes. Par principe, toutes les affectations et utilisations des sols concernés par ces prescriptions graphiques sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières limitativement définies ci-après et aux travaux, installation, ouvrages et aménagements des services publics et collectifs.

➔ Les «cœurs d'ilôt »

Au sein des périmètres des cœurs d'ilot, sont seulement admis :

1. la création d'annexes, de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ;
2. la création de piscines, ainsi que les aménagements liés : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc., dont la margelle imperméable n'excède pas 1 m de large ;
3. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, etc. ;
4. les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens, suivis par une replantation équivalente, les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;

➔ Les zones non aedificandi

Les zones non aedificandi fixées aux documents graphiques définissent des distances d'éloignement de sources de nuisances diverses, afin de préserver les paysages, la sécurité ou la santé des habitants de la métropole.

Ils peuvent notamment être par motivés par les dispositions paysagères relatives aux entrées de ville de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, les enjeux d'exposition de la population aux risques sanitaires des lignes de transport de haute tension, de la pollution atmosphérique ou des émissions sonores.

Au sein des zones non aedificandi, sont admis :

1. les travaux d'entretien et de changement de destination des constructions existantes réduisant l'exposition de populations aux risques ;
2. les aménagements légers et les installations de type cheminements doux, bacs de compostage, etc. ;
3. les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens, suivis par une replantation équivalente, les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
4. les clôtures, dans les conditions fixées par les cahiers communaux ;

1.1.2. Outils graphiques de protection patrimoniale

Le présent article définit les outils graphiques d'identification et de protection du patrimoine bâti remarquable, utilisés au plan de zonage ainsi que les dispositions réglementaires générales afférentes. Les mesures de gestion de chaque élément de patrimoine repéré sont fixées en annexe du règlement.

UR3 / 1.2. Affectations des sols autorisées sous conditions

Dans toute la zone UR3, sont admises sous conditions les affections des sols suivantes :

- Les constructions et affectations des sols de la sous-destination « Hébergement » à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

UR3 / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UR3 / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes **ne pourra excéder 40 % de la surface de l'unité foncière**.

La surface totale des annexes ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière, avec un maximum de 30 m².

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.

Bâtiments principaux :

La hauteur maximale des constructions ne doitpas excéder 7 mètres à l'acrotère en cas de toitureterrasse et 10 mètres au faîtage en cas de toiture àpente.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur de ces dernières doit être en cohérence avec les bâtis existants, sans pour autant excéder celles indiquées sur le document graphique.

Annexes :

Leur hauteur est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions des constructions existantes nerespectant pas les règles définies peuvent être autorisées, sous réserveque leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de laconstruction existante.

2.1.3. Règles d'implantation

Le règlement s'oppose aux dispositions du 3ème alinéa de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme. Aussi, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion.

➔ Par rapport aux emprises publiques et voies

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies sont fixées à partir des limites suivantes :

1. *soit la limite d'emprise publique ou de voie existante ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;*
2. *soit la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ;*

3. *soit la limite d'une voie à créer permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale des véhicules légers ;*
4. *soit la limite de fait d'une voie, représentée notamment par les clôtures, dans le cas de venelles ouvertes à la circulation générale des véhicules légers.*

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

➔ Par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont fixées à partir des limites suivantes :

1. *soit la limite latérale ou de fond de parcelle entre deux propriétés riveraines ;*
2. *soit la limite d'une voie non ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;*
3. *soit la limite de fait d'une venelle, représentée notamment par les clôtures, lorsque la limite des fonds riverains est située à l'axe de la venelle.*

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être implantées :

- en limites séparatives ;

- ou en retrait de ces dernières. **En cas de retrait**, les constructions et extensions doivent être implantées à une distance au moins égale à H/2, avec un minimum de 3 mètres.

➔ Entre plusieurs constructions implantées sur une même propriété

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

UR3 / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Dispositions générales

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté du au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

L'édification de sous-sols est fortement déconseillée sur la Commune d'Ormes, en raison de la nature argileuse des terrains. En cas de construction de sous-sol, le niveau du plancher bas du sous-sol doit être supérieur au radier de l'égout.

Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier, descendre jusqu'à une hauteur de 0,10 m du sol naturel ou rapporté. Pour les vérandas, les matériaux verriers ou translucides sont autorisés.

2.2.2. Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront être réalisées avec soin. Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, panneaux de bois et les éléments rapportés (de types bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures en limite du domaine public (voie, chemin, espaces verts publics) ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur désire en réaliser une, elle devra être constituée :

- soit d'une haie vive ou d'arbustes, doublés éventuellement d'un grillage côté intérieur de la propriété,
- soit d'un mur ou muret.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1,80 m**.

La reconstruction de clôtures existantes de plus de **1,80 m** de haut est autorisée.

Clôtures en limite séparative : Les clôtures ne sont pas obligatoires, si l'acquéreur désire en réaliser elles seront constituées :

- soit d'un grillage,
- soit de haies vives ou d'arbustes, doublées éventuellement d'un grillage,
- soit de murs ou murets enduits.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder une hauteur maximum de **1,80m**.

La reconstruction des clôtures existantes de plus de **1,80m** de haut est autorisée.

2.2.3. Toitures

Pour les constructions nouvelles ayant une toiture, cette dernière devra être à doubles pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les constructions de faible emprise de moins de 25 m² (serres, vérandas, extensions, annexes), lesconstructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics et en cas d'intérêt architectural pour des éléments annexes ou venant en retour de la construction principale.

Les toitures terrasses,majoritairement végétalisées, sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

2.2.4. Façades

Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc... . Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit sont proscrites.

2.2.5. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public :

· les postes de transformation électrique ;

· les postes de détente de gaz ;

· les cheminées et antennes paraboliques ;

· les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ;

· les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret, lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques ;

· les coffrets et garde-corps techniques.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse. Les coffres de volets roulants rapportés sous les linteaux déjà existants sont interdits.

2.2.6. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture : L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et dans le respect du voisinage.

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

UR3 / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux obligations définies par le zonage des eaux pluviales du Schéma Directeur de l'Assainissement.

Doivent être recherchée les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sous réserve de la prise en compte de toutes contraintes environnementales particulières telles que la présence d'argile, etc. et à l'existence d'anciennes carrières souterraines ou de prescriptions particulières liées aux servitudes de captage d'eau potable.

Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- les dispositifs de récupération des eaux de pluie à des fins domestiques ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- les dispositifs de stockage / infiltration à faible profondeur de type tranchée drainante ;

Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré, …).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait autorisé, l'autorité compétente fixe une limitation du débit de rejet sur ses équipements.
Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente et au zonage d'assainissement des eaux pluviales pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.
Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Le permis de construire ou la déclaration pourra être refusé si les aménagements projetés sur la parcelle sont manifestement inaptes à respecter cette limitation ou irréalisables.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
Les aires de stationnement aériennes doivent être paysagées et plantées, de manière à réduire l'impact visuel des véhicules, à raison d'1 arbre pour 4 places.
À partir de 10 places de stationnement créées, 50 % de celles-ci doivent être perméables.

Une superficie au moins égale à **40 % de l'unité foncière doit être conservée en surface d'emprise de jardin**, avec :

- Au minimum, 2/3 de la surface réalisé sous forme d'espace vert de pleine-terre planté, à raison d'un arbre pour 150 m2, par tranche échue ;
- Au maximum, 1/3 de la surface réalisé sous la forme de surfaces alternatives (toitures terrasses et murs végétalisés ; espaces verts sur dalle ; espaces de dégagements et des stationnements non imperméabilisés).

➔Dispositions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
Les coeurs de jardins, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être traités en espace vert de pleine-terre, plantés d'un arbre de moyenne ou haute tige au minimum pour 150 m² d'espace vert, déduction faite des aménagements et constructions autorisés.
Le calcul du nombre d'arbres à planter se fait par tranche échue. Ces dispositions ne concernent pas les terrains supportant, ou destinés à supporter une construction ou une installation liée au service public.
Afin d'atténuer les amplitudes climatiques, les arbres de haute et moyenne tige seront plantés à proximité des constructions, en cohérence avec leurs capacités de développement, afin de générer un ombrage ou un effet brise-vent sur les façades exposées.
Les arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus sur la parcelle. Ils ne peuvent être abattus et remplacés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité des biens ou des personnes.

➔Espaces Boisés Classés

Les surfaces légendées « espaces boisés classés » par les documents graphiques constituent des espaces boisés à conserver, protéger ou créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, le développement ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

UR3 / 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.4.1. Dimensions de places

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

2.4.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par destination

Il est exigé que soit réalisé, au minimum, le nombre places de stationnement figurant dans le tableau ci-après.

En cas de dépassement d'un seuil, le nombre de places de stationnement requis est calculé selon les normes fixées en-deçà de ce seuil et selon les normes fixées au-delà de celui-ci. A titre d'exemple, un commerce de 700 m² devra prévoir : (300 / 0= 0)+ (400 / 25) = 16 places.

Il est rappelé que les périmètres indicés « TC »couvrent les aires à proximité des points d'accès aux Transports Collectifs en site propre.

Destinations	Sous-destinations	Occupations projetées ou définies par la loi	Hors des périmètres « TC »	Dans les périmètres « TC »
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		NR	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	Logement	1,5	1
		Logement social	1	0.5
	Hébergement	EPHAD	NR	
		Résidence étudiants	1	0.16
		Résidence séniors	1	0.33
		Autre résidence service	1	0.5
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 300 m²	NR	
		Au-delà de 300 m²	1/25 m²	1/50 m²
	Restauration		1	
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 300 m²	NR	
		Au-delà de 300 m²	1/25 m²	1/50 m²
	Hébergement hôtelier et touristique		0.5	0.25
	Cinéma		NR	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (...) accueillant du public des administrations publiques		NR	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		NR	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		NR	
	Salles d'art et de spectacle		NR	
	Équipements sportifs		NR	
	Autres équipements recevant du public	Jusqu'à 200 m²	NR	
		Au-delà de 200 m²	1/25 m²	1/50 m²
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau		1 / 45 m²	1 / 90 m²
	Centre de congrès et d'exposition		NR	

- Dans les opérations d'ensemble, hors logements sociaux, il sera aménagé par logement :
  - 2 places jusqu'à 80m² inclus de Surface de Plancher (SDP),
  - 3 places de 81m² à 120 m2 de SDP,
  - 4 places si plus de 121m² de SDP.
- Dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectifs.
- Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² par logement.
- Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

2.4.3. Impossibilité matérielle de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser le nombred'emplacements nécessaires au stationnement sur leterrain d'assiette de l'opération, ou dans sonenvironnement immédiat, le constructeur peut êtretenu quitte de ses obligations réglementaires en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en application de l'article L.421.3 du Code l'urbanisme, en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

2.4.4. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Ces normes sont applicables aux constructionsnouvelles, créations d'unités de logement etchangements de destination.

Destinations	Normes minimales exigées
Habitation : Réalisation de 2 logements et plus	Un espace couvert accessible de plain-pied depuis la rue d'une surface minimum de 0,75 m^2 par logement créé, comprenant 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m^2 par logement créé, comprenant plus de 2 pièces principales sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m^2
Bureaux	Un espace couvert accessible, d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Un emplacement adapté, qui peut se situer sur l'espace public

UR3 / CHAPITRE 3
EQUIPEMENT ET RESEAUX

UR3 / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- · soit directement sur rue,
- · soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne, un risque pour la circulation ou la sécurité des usagers, peut être interdit.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à3,50 mètres s'il dessert 1 à 2 logements.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.1.3. Voirie à créer

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UR3 / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Les constructions nouvelles ou installations qui requièrent une alimentation en eau potable, ou les extensions doivent être raccordées distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable, par voie de canalisations souterraines adaptées aux besoins et prévoir un branchement privatif situé en limite du domaine public.

La capacité des canalisations doit être suffisante pour assurer la défense contre l'incendie, selon les règles fixées par le règlement du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret ou être complétée, selon les caractéristiques du projet et son environnement, par des dispositifs et équipements privatifs, à la charge du pétitionnaire.
Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

3.2.2. Assainissement

Toute nouvelle construction, extension ou installation doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques.
En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper sa construction d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de ce dispositif auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.
Lorsque les programmes de travaux publics en matière d'assainissement permettent de déterminer la profondeur du réseau à déployer, les constructions nouvelles pouvant ainsi être desservies prévoiront un branchement d'attente en limite du domaine public ou de la voie de desserte.
Par exception, les systèmes d'assainissement autonomes ne sont pas autorisés dans les terrains dont les conditions de desserte ne satisfont pas aux normes d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, en raison de leur largeur (venelle) ou autre impossibilité de procéder à un branchement (absence de servitude de passage de réseaux, etc.).
L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée au respect des règlements locaux. Les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.
Toute nouvelle construction, extension ou installation doit se conformer au règlement du service public d'assainissement collectif pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau métropolitain et du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome. Tout rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de l'autorité compétente.

3.2.3. Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

➔Réseaux électriques

Les constructions nouvelles, installations à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation électrique, ou les extensions entraînant la création d'un logement supplémentaire doivent être raccordées au réseau public de distribution d'électricité, par des réseaux enterrés, sauf impossibilité technique.
Le permis de construire ou la déclaration projetant l'installation d'un dispositif de production d'énergie destinée à la revente pourra être refusé lorsque les caractéristiques techniques du réseau ne permettent pas l'induction d'énergie.
Pour tout programme de construction de plus de 10 logements comportant au moins 2 logements dotés d'un parc de stationnement ou à usage de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique permettant la recharge des véhicules. Au moins 10 %

des places de stationnement exigées, avec un minimum d'une place, doit être précâblé par des fourreaux, chemins de câble ou conduits depuis le tableau général basse tension.

➔Collecte des déchets

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local ou une aire aménagée pour le stockage des bacs et containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins des occupants et facilement accessible depuis les voies pour permettre le ramassage des déchets.

➔Réseaux numériques et de télécommunication

Toute construction nouvelle doit prévoir par le moyen de gaines, fourreaux ou de pré-câblages le raccordement immédiat ou ultérieur aux réseaux numériques et de télécommunication.

Les dispositifs de téléphonie mobile et de radio-télécommunication doivent être intégrés aux bâtiments existants de manière discrète ou faire l'objet d'un camouflage adapté au site. Les antennes relais installées sur pylônes autonomes sont proscrites.

➔Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les autres réseaux de distribution (gaz, ...) sont conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les dispositifs à usage domestique de type antennes, paraboles, etc. sont localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Dans les immeubles collectifs, la mutualisation de ces équipements doit être privilégiée.

Toute construction nouvelle, pouvant être desservie par la voie d'un simple branchement privé au réseau public de distribution de chaleur devra être raccordée à ce réseau et prévoir un local suffisant pour accueillir les équipements techniques nécessaires à son exploitation dans la construction.

UR4 : HABITAT PAVILLONNAIRE DIFFUS

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone UR4 regroupe les secteurs d'habitat constitués de manière diffuse, au fil du temps et au gré des mutations foncières, et formés sans recherche particulière d'une harmonie d'ensemble. Les constructions sont le plus souvent situées en retrait des voies, suivant une implantation relativement libre.

La densification spontanée de ces espaces aux compositions diverses appelle une organisation et une maîtrise d'ensemble.

UR4 / CHAPITRE 1
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UR4 / 1.1. Destination des constructions et usages des sols

Dans le tableau figurant ci-après, les destinations et sous-destinations :

- **autorisées**sont suivies du symbole « ✓ »,
- **interdites**sont suivies du symbole « ✗ »,
- **autorisées**sous conditions particulières sont suivies du symbole « ↳ »,
- **autorisées**dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation sont suivies du symbole « ↳»,

Destinations	Sous-destinations	Zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	↳
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	↳
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✗
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	✓
Équipements d'intérêt collectif	Locaux (…) accueillant du public des administrations publiques (…)	✓

et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques (…)	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacle	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	↳
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓

Par ailleurs, dans toute la zone UR4, sont interdites les affections des sols suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
- Les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

1.1.1. Outils graphiques de protection environnementale

Le présent article définit les outils graphiques à vocation environnementale et paysagère utilisés au plan de zonage ainsi que les dispositions réglementaires afférentes. Par principe, toutes les affectations et utilisations des sols concernés par ces prescriptions graphiques sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières limitativement définies ci-après et aux travaux, installation, ouvrages et aménagements des services publics et collectifs.

➔ Les «cœurs d'ilôt »

Au sein des périmètres des cœurs d'ilot, sont seulement admis :

1. la création d'annexes, de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ;
2. la création de piscines, ainsi que les aménagements liés : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc., dont la margelle imperméable n'excède pas 1 m de large ;
3. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, etc. ;
4. les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens, suivis par une replantation équivalente, les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;

➔ Les zones non aedificandi

Les zones non aedificandi fixées aux documents graphiques définissent des distances d'éloignement de sources de nuisances diverses, afin de préserver les paysages, la sécurité ou la santé des habitants de la métropole.

Ils peuvent notamment être par motivés par les dispositions paysagères relatives aux entrées de ville de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, les enjeux d'exposition de la population aux risques sanitaires des lignes de transport de haute tension, de la pollution atmosphérique ou des émissions sonores.

Au sein des zones non aedificandi, sont admis :

1. les travaux d'entretien et de changement de destination des constructions existantes réduisant l'exposition de populations aux risques ;
2. les aménagements légers et les installations de type cheminements doux, bacs de compostage, etc. ;
3. les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens, suivis par une replantation équivalente, les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
4. les clôtures, dans les conditions fixées par les cahiers communaux ;

1.1.2. Outils graphiques de protection patrimoniale

Le présent article définit les outils graphiques d'identification et de protection du patrimoine bâti remarquable, utilisés au plan de zonage ainsi que les dispositions réglementaires générales afférentes. Les mesures de gestion de chaque élément de patrimoine repéré sont fixées en annexe du règlement.

UR4 / 1.2. Affectations des sols autorisées sous conditions

Dans toute la zone UR4, sont admises sous conditions les affections des sols suivantes :

- Les constructions et affectations des sols de la sous-destination « Hébergement » à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues.
- Les magasins de commerce de détail au sens de la circulaire du 16 janvier 1997 à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m2.
- Les constructions et affectations des sols de la sous-destination « Entrepôt » à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

UR4 / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UR4 / CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UR4 / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes **ne pourra excéder 30 % de la surface de l'unité foncière**.

La surface totale des annexes ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière, avec un maximum de 30 m².

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.

Bâtiments principaux :

La hauteur maximale des constructions ne doitpas excéder 7 mètres à l'acrotère en cas de toitureterrasse et 10 mètres au faîtage en cas de toiture àpente.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur de ces dernières doit être en cohérence avec les bâtis existants, sans pour autant excéder celles indiquées sur le document graphique.

Annexes :

Leur hauteur est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions des constructions existantes nerespectant pas les règles définies peuvent être autorisées, sous réserveque leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de laconstruction existante.

2.1.3. Règles d'implantation

Le règlement s'oppose aux dispositions du 3ème alinéa de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme. Aussi, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion.

➔ Par rapport aux emprises publiques et voies

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies sont fixées à partir des limites suivantes :

1. *soit la limite d'emprise publique ou de voie existante ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;*

2. *soit la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ;*
3. *soit la limite d'une voie à créer permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale des véhicules légers ;*
4. *soit la limite de fait d'une voie, représentée notamment par les clôtures, dans le cas de venelles ouvertes à la circulation générale des véhicules légers.*

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

EXEMPTIONS :
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

➔ **Par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont fixées à partir des limites suivantes :

1. *soit la limite latérale ou de fond de parcelle entre deux propriétés riveraines ;*
2. *soit la limite d'une voie non ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;*
3. *soit la limite de fait d'une venelle, représentée notamment par les clôtures, lorsque la limite des fonds riverains est située à l'axe de la venelle.*

Sur une profondeur maximum de 25 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales et leurs extensions peuvent être implantées :

- **en limites séparatives ;**
- **ou en retrait de ces dernières**. **En cas de retrait**, les constructions et extensions doivent être implantées à une distance au moins égale à H/2, avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement, **retrait des limites séparatives**, à une distance au moins égale à H/2, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,5 m,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

➔ **Entre plusieurs constructions implantées sur une même propriété**

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie.
Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

UR4 / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Dispositions générales

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté du au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

L'édification de sous-sols est fortement déconseillée sur la Commune d'Ormes, en raison de la nature argileuse des terrains. En cas de construction de sous-sol, le niveau du plancher bas du sous-sol doit être supérieur au radier de l'égout.

Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier, descendre jusqu'à une hauteur de 0,10 m du sol naturel ou rapporté. Pour les vérandas, les matériaux verriers ou translucides sont autorisés.

2.2.2. Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront être réalisées avec soin. Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, panneaux de bois et les éléments rapportés (de types bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures en limite du domaine public (voie, chemin, espaces verts publics) ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur désire en réaliser une, elle devra être constituée :

- soit d'une haie vive ou d'arbustes, doublés éventuellement d'un grillage côté intérieur de la propriété,
- soit d'un mur ou muret.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1,80 m**.

La reconstruction de clôtures existantes de plus de **1,80 m** de haut est autorisée.

Clôtures en limite séparative : Les clôtures ne sont pas obligatoires, si l'acquéreur désire en réaliser elles seront constituées :

- soit d'un grillage,
- soit de haies vives ou d'arbustes, doublées éventuellement d'un grillage,
- soit de murs ou murets enduits.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder une hauteur maximum de **1,80m**.

La reconstruction des clôtures existantes de plus de **1,80m** de haut est autorisée.

2.2.3. Toitures

Pour les constructions nouvelles ayant une toiture, cette dernière devra être à doubles pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les constructions de faible emprise de moins de 25 m² (serres, vérandas, extensions, annexes), lesconstructions et

installations à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics et en cas d'intérêt architectural pour des éléments annexes ou venant en retour de la construction principale.

Les toitures terrasses,majoritairement végétalisées, sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

2.2.4. Façades

Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc... . Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit sont proscrites.

2.2.5. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public :

- les postes de transformation électrique ;
- les postes de détente de gaz ;
- les cheminées et antennes paraboliques ;
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ;
- les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret, lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques ;
- les coffrets et garde-corps techniques.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse. Les coffres de volets roulants rapportés sous les linteaux déjà existants sont interdits.

2.2.6. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture : L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et dans le respect du voisinage.

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

UR4 / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux obligations définies par le zonage des eaux pluviales du Schéma Directeur de l'Assainissement.

Doivent être recherchée les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sous réserve de la prise en compte de toutes contraintes environnementales particulières telles que la présence d'argile, etc. et à l'existence d'anciennes carrières souterraines ou de prescriptions particulières liées aux servitudes de captage d'eau potable.

Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- les dispositifs de récupération des eaux de pluie à des fins domestiques ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- les dispositifs de stockage / infiltration à faible profondeur de type tranchée drainante ;

Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré, …).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait autorisé, l'autorité compétente fixe une limitation du débit de rejet sur ses équipements.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente et au zonage d'assainissement des eaux pluviales pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le permis de construire ou la déclaration pourra être refusé si les aménagements projetés sur la parcelle sont manifestement inaptes à respecter cette limitation ou irréalisables.

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

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les aires de stationnement aériennes doivent être paysagées et plantées, de manière à réduire l'impact visuel des véhicules, à raison d'1 arbre pour 4 places.

À partir de 10 places de stationnement créées, 50 % de celles-ci doivent être perméables.

Une superficie au moins égale à **40 % de l'unité foncière doit être conservée en surface d'emprise de jardin**, avec :

- Au minimum, 2/3 de la surface réalisé sous forme d'espace vert de pleine-terre planté, à raison d'un arbre pour 150 m2, par tranche échue ;
- Au maximum, 1/3 de la surface réalisé sous la forme de surfaces alternatives (toitures terrasses et murs végétalisés ; espaces verts sur dalle ; espaces de dégagements et des stationnements non imperméabilisés).

➔Dispositions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les coeurs de jardins, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être traités en espace vert de pleine-terre, plantés d'un arbre de moyenne ou haute tige au minimum pour 150 m² d'espace vert, déduction faite des aménagements et constructions autorisés.

Le calcul du nombre d'arbres à planter se fait par tranche échue. Ces dispositions ne concernent pas les terrains supportant, ou destinés à supporter une construction ou une installation liée au service public.

Afin d'atténuer les amplitudes climatiques, les arbres de haute et moyenne tige seront plantés à proximité des constructions, en cohérence avec leurs capacités de développement, afin de générer un ombrage ou un effet brise-vent sur les façades exposées.

Les arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus sur la parcelle. Ils ne peuvent être abattus et remplacés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité des biens ou des personnes.

➔Espaces Boisés Classés

Les surfaces légendées « espaces boisés classés » par les documents graphiques constituent des espaces boisés à conserver, protéger ou créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, le développement ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

UR4 / 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.4.1. Dimensions de places

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

2.4.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par destination

Il est exigé que soit réalisé, au minimum, le nombreplaces de stationnement figurant dans le tableau ci-après.

En cas de dépassement d'un seuil, le nombrede places de stationnement requis est calculé selonles normes fixées en-deçà de ce seuil et selon lesnormes fixées au-delà de celui-ci. A titre d'exemple,un commerce de 700 m² devra prévoir : (300 / 0= 0)+ (400 / 25) = 16 places.

Il est rappelé que les périmètres indicés « TC »couvrent les aires à proximité des points d'accès auxTransports Collectifs en site propre.

Destinations	Sous-destinations	Occupations projetées ou définies par la loi	Hors des périmètres « TC »	Dans les périmètres « TC »
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		NR	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	Logement	1,5	1
		Logement social	1	0.5
	Hébergement	EPHAD	NR	
		Résidence étudiants	1	0.16
		Résidence séniors	1	0.33
		Autre résidence service	1	0.5
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 300 m²	NR	
		Au-delà de 300 m²	1/25 m²	1/50 m²
	Restauration		1	
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 300 m²	NR	
		Au-delà de 300 m²	1/25 m²	1/50 m²
	Hébergement hôtelier et touristique		0.5	0.25
	Cinéma		NR	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (...) accueillant du public des administrations publiques		NR	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		NR	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		NR	
	Salles d'art et de spectacle		NR	
	Équipements sportifs		NR	
	Autres équipements recevant du public	Jusqu'à 200 m²	NR	
		Au-delà de 200 m²	1/25 m²	1/50 m²
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau		1 / 45 m²	1 / 90 m²
	Centre de congrès et d'exposition		NR	

- Dans les opérations d'ensemble, hors logements sociaux, il sera aménagé par logement :
  - 2 places jusqu'à 80m² inclus de Surface de Plancher (SDP),
  - 3 places de 81m² à 120 m2 de SDP,
  - 4 places si plus de 121m² de SDP.
- Dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectifs.

- Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² par logement.

- Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

2.4.3. Impossibilité matérielle de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser le nombred'emplacements nécessaires au stationnement sur leterrain d'assiette de l'opération, ou dans sonenvironnement immédiat, le constructeur peut êtretenu quitte de ses obligations réglementaires en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en application de l'article L.421.3 du Code l'urbanisme, en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

2.4.4. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Ces normes sont applicables aux constructionsnouvelles, créations d'unités de logement etchangements de destination.

Destinations	Normes minimales exigées
Habitation : Réalisation de 2 logements et plus	Un espace couvert accessible de plain-pied depuis la rue d'une surface minimum de 0,75 m^2 par logement créé, comprenant 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m^2 par logement créé, comprenant plus de 2 pièces principales sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m^2
Bureaux	Un espace couvert accessible, d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Un emplacement adapté, qui peut se situer sur l'espace public

UR4 / CHAPITRE 3
EQUIPEMENT ET RESEAUX

UR4 / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- · soit directement sur rue,
- · soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne, un risque pour la circulation ou la sécurité des usagers, peut être interdit.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à3,50 mètres s'il dessert 1 à 2 logements.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.1.3. Voirie à créer

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UR4 / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Les constructions nouvelles ou installations qui requièrent une alimentation en eau potable, ou les extensions doivent être raccordées distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable, par voie de canalisations souterraines adaptées aux besoins et prévoir un branchement privatif situé en limite du domaine public.

La capacité des canalisations doit être suffisante pour assurer la défense contre l'incendie, selon les règles fixées par le règlement du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret ou être complétée, selon les caractéristiques du projet et son environnement, par des dispositifs et équipements privatifs, à la charge du pétitionnaire.
Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

3.2.2. Assainissement

Toute nouvelle construction, extension ou installation doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques.
En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper sa construction d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de ce dispositif auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.
Lorsque les programmes de travaux publics en matière d'assainissement permettent de déterminer la profondeur du réseau à déployer, les constructions nouvelles pouvant ainsi être desservies prévoiront un branchement d'attente en limite du domaine public ou de la voie de desserte.
Par exception, les systèmes d'assainissement autonomes ne sont pas autorisés dans les terrains dont les conditions de desserte ne satisfont pas aux normes d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, en raison de leur largeur (venelle) ou autre impossibilité de procéder à un branchement (absence de servitude de passage de réseaux, etc.).
L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée au respect des règlements locaux. Les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.
Toute nouvelle construction, extension ou installation doit se conformer au règlement du service public d'assainissement collectif pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau métropolitain et du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome. Tout rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de l'autorité compétente.

3.2.3. Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

➔Réseaux électriques

Les constructions nouvelles, installations à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation électrique, ou les extensions entraînant la création d'un logement supplémentaire doivent être raccordées au réseau public de distribution d'électricité, par des réseaux enterrés, sauf impossibilité technique.
Le permis de construire ou la déclaration projetant l'installation d'un dispositif de production d'énergie destinée à la revente pourra être refusé lorsque les caractéristiques techniques du réseau ne permettent pas l'induction d'énergie.
Pour tout programme de construction de plus de 10 logements comportant au moins 2 logements dotés d'un parc de stationnement ou à usage de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique permettant la recharge des véhicules. Au moins 10 %

des places de stationnement exigées, avec un minimum d'une place, doit être précâblé par des fourreaux, chemins de câble ou conduits depuis le tableau général basse tension.

➔Collecte des déchets

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local ou une aire aménagée pour le stockage des bacs et containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins des occupants et facilement accessible depuis les voies pour permettre le ramassage des déchets.

➔Réseaux numériques et de télécommunication

Toute construction nouvelle doit prévoir par le moyen de gaines, fourreaux ou de pré-câblages le raccordement immédiat ou ultérieur aux réseaux numériques et de télécommunication.

Les dispositifs de téléphonie mobile et de radio-télécommunication doivent être intégrés aux bâtiments existants de manière discrète ou faire l'objet d'un camouflage adapté au site. Les antennes relais installées sur pylônes autonomes sont proscrites.

➔Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les autres réseaux de distribution (gaz, ...) sont conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les dispositifs à usage domestique de type antennes, paraboles, etc. sont localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Dans les immeubles collectifs, la mutualisation de ces équipements doit être privilégiée.

Toute construction nouvelle, pouvant être desservie par la voie d'un simple branchement privé au réseau public de distribution de chaleur devra être raccordée à ce réseau et prévoir un local suffisant pour accueillir les équipements techniques nécessaires à son exploitation dans la construction.

UAE : SECTEUR ECONOMIQUE MIXTE

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone UAE regroupe les activités économiques. Elle compte deux sous secteurs :

- La zone UAE1 regroupe les activités économiques non spécialisées du territoire et pouvant coexister au sein d'espaces partagés. Elle regroupe ainsi les activités commerciales, artisanales et de bureau.
- La zone UAE3 correspond aux zones industrielles et productives du territoire communal. Elle accueille ainsi, dans un cadre leur permettant d'exercer leur activité, parfois source de nuisances, les ateliers, usines et secteurs d'emplois secondaires. La zone présente également une part d'espace vert relativement importante qui renforce les qualités paysagères de ces parcs et offre une vitrine économique à préserver.

UAE / CHAPITRE 1
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UAE / 1.1. Destination des constructions et usages des sols

Dans le tableau figurant ci-après, les destinations et sous-destinations :

- **Autorisées** sont suivies du symbole « ✓ »,
- **Interdites** sont suivies du symbole « ✗ »,
- **Autorisées** sous conditions particulières sont suivies du symbole « ↳ »,
- **Autorisées** dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation sont suivies du symbole « ↳ »,

Destinations	Sous-destinations	Zone UAE1	Zone UAE3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Habitation	Logement	↳	↳
	Hébergement	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✗
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	✓	✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	↳
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	↳

	Cinéma	✓	↳
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (…) accueillant du public des administrations publiques (…)	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques (…)	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	↳
	Salles d'art et de spectacle	✓	✗
	Équipements sportifs	✓	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	✓
	Entrepôt	✓	✓
	Bureau	✓	↳
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✗

Par ailleurs, dans toute la zone UAE, sont interdites les affections des sols suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
- Les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

UAE / 1.2. Affectations des sols autorisées sous conditions

Dans toute la zone UAE, sont admises sous conditions les affections des sols suivantes :

- Les constructions et affectations des sols de la sous-destination « logement » à condition qu'elles relèvent du cadre de logements destinés au gardiennage des équipements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

UAE / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UAE / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

2.1.3. Règles d'implantation

➔ **Par rapport aux emprises publiques et voies**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies sont fixées à partir des limites suivantes :

1. *soit la limite d'emprise publique ou de voie existante ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;*
2. *soit la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ;*
3. *soit la limite d'une voie à créer permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale des véhicules légers ;*
4. *soit la limite de fait d'une voie, représentée notamment par les clôtures, dans le cas de venelles ouvertes à la circulation générale des véhicules légers.*

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

➔ **Par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont fixées à partir des limites suivantes :

1. *soit la limite latérale ou de fond de parcelle entre deux propriétés riveraines ;*
2. *soit la limite d'une voie non ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;*
3. *soit la limite de fait d'une venelle, représentée notamment par les clôtures, lorsque la limite des fonds riverains est située à l'axe de la venelle.*

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées**En retrait de ces dernières**, avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment**.**

➔ **Entre plusieurs constructions implantées sur une même propriété**

Non réglementé

2.2.1. Dispositions générales

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

2.2.2. Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront être réalisées avec soin. Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, panneaux de bois et les éléments rapportés (de types bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

2.2.3. Toitures

Les toitures terrasses,majoritairement végétalisées, sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

2.2.4. Façades

Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes.

2.2.5. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public :

- les postes de transformation électrique ;
- les postes de détente de gaz ;
- les cheminées et antennes paraboliques ;
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ;
- les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret, lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques ;
- les coffrets et garde-corps techniques.

Les locaux techniques doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse. Les coffres de volets roulants rapportés sous les linteaux déjà existants sont interdits.

2.2.6. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture : L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et dans le respect du voisinage.
Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

UAE / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux obligations définies par le zonage des eaux pluviales du Schéma Directeur de l'Assainissement.
Doivent être recherchée les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sous réserve de la prise en compte de toutes contraintes environnementales particulières telles que la présence d'argile, etc. et à l'existence d'anciennes carrières souterraines ou de prescriptions particulières liées aux servitudes de captage d'eau potable.

Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- les dispositifs de récupération des eaux de pluie à des fins domestiques ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- les dispositifs de stockage / infiltration à faible profondeur de type tranchée drainante ;

Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré, …).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait autorisé, l'autorité compétente fixe une limitation du débit de rejet sur ses équipements.
Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente et au zonage d'assainissement des eaux pluviales pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.
Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le permis de construire ou la déclaration pourra être refusé si les aménagements projetés sur la parcelle sont manifestement inaptes à respecter cette limitation ou irréalisables.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
Les aires de stationnement aériennes doivent être paysagées et plantées, de manière à réduire l'impact visuel des véhicules, à raison d'1 arbre pour 4 places.

UAE / 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.4.1. Dimensions de places

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.
Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.
Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

2.4.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par destination

Il est exigé que soit réalisé, au minimum, le nombreplaces de stationnement figurant dans le tableau ci-après.
En cas de dépassement d'un seuil, le nombrede places de stationnement requis est calculé selonles normes fixées en-deçà de ce seuil et selon lesnormes fixées au-delà de celui-ci. A titre d'exemple,un commerce de 700 m² devra prévoir : (300 / 0= 0)+ (400 / 25) = 16 places.
Il est rappelé que les périmètres indicés « TC »couvrent les aires à proximité des points d'accès auxTransports Collectifs en site propre.

Destinations	Sous-destinations	Occupations projetées ou définies par la loi	Hors des périmètres « TC »	Dans les périmètres « TC »
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		NR	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	Logement	1,5	1
		Logement social	1	0.5
	Hébergement	EPHAD	NR	
		Résidence étudiants	1	0.16
		Résidence séniors	1	0.33
		Autre résidence service	1	0.5
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 300 m²	NR	
		Au-delà de 300 m²	1/25 m²	1/50 m²
	Restauration		1	
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 300 m²	NR	
		Au-delà de 300 m²	1/25 m²	1/50 m²
	Hébergement hôtelier et touristique		0.5	0.25
	Cinéma		NR	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (...) accueillant du public des administrations publiques		NR	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		NR	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		NR	
	Salles d'art et de spectacle		NR	
	Équipements sportifs		NR	
	Autres équipements recevant du public	Jusqu'à 200 m²	NR	
		Au-delà de 200 m²	1/25 m²	1/50 m²
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau		1 / 45 m²	1 / 90 m²
	Centre de congrès et d'exposition		NR	

2.4.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Ces normes sont applicables aux constructionsnouvelles.

Destinations	Normes minimales exigées
Habitation : Réalisation de 2 logements et plus	Un espace couvert accessible de plain-pied depuis la rue d'une surface minimum de 0,75 m² par logement créé, comprenant 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement créé, comprenant plus de 2 pièces principales sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m²
Bureaux	Un espace couvert accessible, d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Un emplacement adapté, qui peut se situer sur l'espace public

UAE / CHAPITRE 3
EQUIPEMENT ET RESEAUX

UAE / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- · soit directement sur rue,
- · soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne, un risque pour la circulation ou la sécurité des usagers, peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.1.3. Voirie à créer

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UAE / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Les constructions nouvelles ou installations qui requièrent une alimentation en eau potable, ou les extensions doivent être raccordées distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable, par voie de canalisations souterraines adaptées aux besoins et prévoir un branchement privatif situé en limite du domaine public.

La capacité des canalisations doit être suffisante pour assurer la défense contre l'incendie, selon les règles fixées par le règlement du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret ou être complétée, selon les caractéristiques du projet et son environnement, par des dispositifs et équipements privatifs, à la charge du pétitionnaire.
Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

3.2.2. Assainissement

Toute nouvelle construction, extension ou installation doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques.
En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper sa construction d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de ce dispositif auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.
Lorsque les programmes de travaux publics en matière d'assainissement permettent de déterminer la profondeur du réseau à déployer, les constructions nouvelles pouvant ainsi être desservies prévoiront un branchement d'attente en limite du domaine public ou de la voie de desserte.
Par exception, les systèmes d'assainissement autonomes ne sont pas autorisés dans les terrains dont les conditions de desserte ne satisfont pas aux normes d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, en raison de leur largeur (venelle) ou autre impossibilité de procéder à un branchement (absence de servitude de passage de réseaux, etc.).
L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée au respect des règlements locaux. Les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.
Toute nouvelle construction, extension ou installation doit se conformer au règlement du service public d'assainissement collectif pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau métropolitain et du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome. Tout rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de l'autorité compétente.

3.2.3. Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

➔Réseaux électriques

Les constructions nouvelles, installations à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation électrique, ou les extensions entraînant la création d'un logement supplémentaire doivent être raccordées au réseau public de distribution d'électricité, par des réseaux enterrés, sauf impossibilité technique.
Pour tout programme de construction à usage de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique permettant la recharge des véhicules. Au moins 10 % des places de stationnement exigées, avec un minimum d'une place, doit être précâblé par des fourreaux, chemins de câble ou conduits depuis le tableau général basse tension.

➔Collecte des déchets

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local ou une aire aménagée pour le stockage des bacs et containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins des occupants et facilement accessible depuis les voies pour permettre le ramassage des déchets.

➔Réseaux numériques et de télécommunication

Toute construction nouvelle doit prévoir par le moyen de gaines, fourreaux ou de pré-câblages le raccordement immédiat ou ultérieur aux réseaux numériques et de télécommunication.

Les dispositifs de téléphonie mobile et de radio-télécommunication doivent être intégrés aux bâtiments existants de manière discrète ou faire l'objet d'un camouflage adapté au site. Les antennes relais installées sur pylônes autonomes sont proscrites.

➔Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les autres réseaux de distribution (gaz, ...) sont conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les dispositifs à usage domestique de type antennes, paraboles, etc. sont localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Toute construction nouvelle, pouvant être desservie par la voie d'un simple branchement privé au réseau public de distribution de chaleur devra être raccordée à ce réseau et prévoir un local suffisant pour accueillir les équipements techniques nécessaires à son exploitation dans la construction.

UE : SECTEUR EQUIPEMENTS PUBLICS

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone UE regroupe les secteurs d'équipements publics ou à vocation collective des communes. Elle correspond ainsi aux secteurs d'équipements sportifs, plaines de loisirs, ensembles scolaires, ateliers municipaux, salles des fêtes, etc.

UE / CHAPITRE 1
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UE / 1.1. Destination des constructions et usages des sols

Dans le tableau figurant ci-après, les destinations et sous-destinations :

- **autorisées**sont suivies du symbole « ✓ »,
- **interdites**sont suivies du symbole « ✗ »,
- **autorisées**sous conditions particulières sont suivies du symbole « ↳ »,
- **autorisées**dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation sont suivies du symbole « ↳»,

Destinations	Sous-destinations	Zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	↳
	Hébergement	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (…) accueillant du public des administrations publiques (…)	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques (…)	✓

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacle	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✓

Par ailleurs, dans toute la zone UE, sont interdites les affections des sols suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
- Les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

UE / 1.2. Affectations des sols autorisées sous conditions

Dans toute la zone UE, sont admises sous conditions les affections des sols suivantes :

- Les constructions et affectations des sols de la sous-destination « logement » à condition qu'elles relèvent du cadre de logements destinés au gardiennage des équipements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

UE / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UE / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

2.1.3. Règles d'implantation

➔ Par rapport aux emprises publiques et voies

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies sont fixées à partir des limites suivantes :

1. *soit la limite d'emprise publique ou de voie existante ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;*
2. *soit la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ;*
3. *soit la limite d'une voie à créer permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale des véhicules légers ;*
4. *soit la limite de fait d'une voie, représentée notamment par les clôtures, dans le cas de venelles ouvertes à la circulation générale des véhicules légers.*

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Recul par rapport à l'axe de la RD2157 :

Dans l'emprise de l'emplacement réservé au futur collège ER1**:**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de:

- 30 mètres de l'axe de la voie pour la RD2157 et ses bretelles d'accès au lieu de 75 mètres (cf. Etude de dérogation aux règles de retrait réalisée au titre des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme)

➔ Par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont fixées à partir des limites suivantes :

1. *soit la limite latérale ou de fond de parcelle entre deux propriétés riveraines ;*
2. *soit la limite d'une voie non ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;*
3. *soit la limite de fait d'une venelle, représentée notamment par les clôtures, lorsque la limite des fonds riverains est située à l'axe de la venelle.*

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées**en retrait de ces dernières, avec une distance au moins égale à H/2, avec un minimum de 5 mètres.**

➔ **Entre plusieurs constructions implantées sur une même propriété**

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 4 m dans les autres cas.

UE / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Dispositions générales

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

2.2.2. Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront être réalisées avec soin. Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, panneaux de bois et les éléments rapportés (de types bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

2.2.3. Toitures

Pour les constructions nouvelles ayant une toiture, cette dernière devra être à doubles pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les constructions de faible emprise de moins de 25 m² (serres, vérandas, extensions, annexes), lesconstructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics et en cas d'intérêt architectural pour des éléments annexes ou venant en retour de la construction principale.

Les toitures terrasses,majoritairement végétalisées, sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

2.2.4. Façades

Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes.

2.2.5. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public :

· les postes de transformation électrique ;

· les postes de détente de gaz ;

· les cheminées et antennes paraboliques ;

· les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ;

· les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret, lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques ;

· les coffrets et garde-corps techniques.

Les locaux techniques doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse. Les coffres de volets roulants rapportés sous les linteaux déjà existants sont interdits.

2.2.6. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture : L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et dans le respect du voisinage.

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

UE / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux obligations définies par le zonage des eaux pluviales du Schéma Directeur de l'Assainissement.

Doivent être recherchée les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sous réserve de la prise en compte de toutes contraintes environnementales particulières telles que la présence d'argile, etc. et à l'existence d'anciennes carrières souterraines ou de prescriptions particulières liées aux servitudes de captage d'eau potable.

Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- les dispositifs de récupération des eaux de pluie à des fins domestiques ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- les dispositifs de stockage / infiltration à faible profondeur de type tranchée drainante ;

Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré, …).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait autorisé, l'autorité compétente fixe une limitation du débit de rejet sur ses équipements.
Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente et au zonage d'assainissement des eaux pluviales pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.
Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Le permis de construire ou la déclaration pourra être refusé si les aménagements projetés sur la parcelle sont manifestement inaptes à respecter cette limitation ou irréalisables.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
Les aires de stationnement aériennes doivent être paysagées et plantées, de manière à réduire l'impact visuel des véhicules, à raison d'1 arbre pour 4 places.

UE / 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.4.1. Dimensions de places

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.
Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.
Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

2.4.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par destination

Il est exigé que soit réalisé, au minimum, le nombreplaces de stationnement figurant dans le tableau ci-après.
En cas de dépassement d'un seuil, le nombrede places de stationnement requis est calculé selonles normes fixées en-deçà de ce seuil et selon lesnormes fixées au-delà de celui-ci. A titre d'exemple,un commerce de 700 m² devra prévoir : (300 / 0= 0)+ (400 / 25) = 16 places.

Il est rappelé que les périmètres indicés « TC »couvrent les aires à proximité des points d'accès auxTransports Collectifs en site propre.

Destinations	Sous-destinations	Occupations projetées ou définies par la loi	Hors des périmètres « TC »	Dans les périmètres « TC »
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		NR	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	Logement	1,5	1
		Logement social	1	0.5
	Hébergement	EPHAD	NR	
		Résidence étudiants	1	0.16
		Résidence séniors	1	0.33
		Autre résidence service	1	0.5
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 300 m²	NR	
		Au-delà de 300 m²	1/25 m²	1/50 m²
	Restauration		1	
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 300 m²	NR	
		Au-delà de 300 m²	1/25 m²	1/50 m²
	Hébergement hôtelier et touristique		0.5	0.25
	Cinéma		NR	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (...) accueillant du public des administrations publiques		NR	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		NR	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		NR	
	Salles d'art et de spectacle		NR	
	Équipements sportifs		NR	
	Autres équipements recevant du public	Jusqu'à 200 m²	NR	
		Au-delà de 200 m²	1/25 m²	1/50 m²
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau		1 / 45 m²	1 / 90 m²
	Centre de congrès et d'exposition		NR	

2.4.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Ces normes sont applicables aux constructionsnouvelles.

Destinations	Normes minimales exigées
Habitation : Réalisation de 2 logements et plus	Un espace couvert accessible de plain-pied depuis la rue d'une surface minimum de 0,75 m^2 par logement créé, comprenant 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m^2 par logement créé, comprenant plus de 2 pièces principales sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m^2
Bureaux	Un espace couvert accessible, d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Un emplacement adapté, qui peut se situer sur l'espace public

UE / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- · soit directement sur rue,
- · soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne, un risque pour la circulation ou la sécurité des usagers, peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.1.3. Voirie à créer

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UE / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Les constructions nouvelles ou installations qui requièrent une alimentation en eau potable, ou les extensions doivent être raccordées distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable, par voie de canalisations souterraines adaptées aux besoins et prévoir un branchement privatif situé en limite du domaine public.

La capacité des canalisations doit être suffisante pour assurer la défense contre l'incendie, selon les règles fixées par le règlement du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret ou être complétée, selon les caractéristiques du projet et son environnement, par des dispositifs et équipements privatifs, à la charge du pétitionnaire.
Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

3.2.2. Assainissement

Toute nouvelle construction, extension ou installation doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques.
En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper sa construction d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de ce dispositif auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.
Lorsque les programmes de travaux publics en matière d'assainissement permettent de déterminer la profondeur du réseau à déployer, les constructions nouvelles pouvant ainsi être desservies prévoiront un branchement d'attente en limite du domaine public ou de la voie de desserte.
Par exception, les systèmes d'assainissement autonomes ne sont pas autorisés dans les terrains dont les conditions de desserte ne satisfont pas aux normes d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, en raison de leur largeur (venelle) ou autre impossibilité de procéder à un branchement (absence de servitude de passage de réseaux, etc.).
L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée au respect des règlements locaux. Les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.
Toute nouvelle construction, extension ou installation doit se conformer au règlement du service public d'assainissement collectif pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau métropolitain et du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome. Tout rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de l'autorité compétente.

3.2.3. Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

➔Réseaux électriques

Les constructions nouvelles, installations à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation électrique, ou les extensions entraînant la création d'un logement supplémentaire doivent être raccordées au réseau public de distribution d'électricité, par des réseaux enterrés, sauf impossibilité technique.

➔Collecte des déchets

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local ou une aire aménagée pour le stockage des bacs et containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins des occupants et facilement accessible depuis les voies pour permettre le ramassage des déchets.

➔Réseaux numériques et de télécommunication

Toute construction nouvelle doit prévoir par le moyen de gaines, fourreaux ou de pré-câblages le raccordement immédiat ou ultérieur aux réseaux numériques et de télécommunication.

Les dispositifs de téléphonie mobile et de radio-télécommunication doivent être intégrés aux bâtiments existants de manière discrète ou faire l'objet d'un camouflage adapté au site. Les antennes relais installées sur pylônes autonomes sont proscrites.

➔Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les autres réseaux de distribution (gaz, ...) sont conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les dispositifs à usage domestique de type antennes, paraboles, etc. sont localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Toute construction nouvelle, pouvant être desservie par la voie d'un simple branchement privé au réseau public de distribution de chaleur devra être raccordée à ce réseau et prévoir un local suffisant pour accueillir les équipements techniques nécessaires à son exploitation dans la construction.

1AU : ZONE D'URBANISATION FUTURE court (a) et moyen (b) termes

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Les zones 1AU correspondent aux espaces naturels ou aux friches urbaines destinés à être ouvertes à l'urbanisation, sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elles sont d'ailleurs couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les occupations et utilisations du sols projetées devront respecter un phasage opérationnel, afin d'éviter un impact trop important sur le tissu d'équipements publics de la commune :Court terme : 1AUa et Moyen terme : 1AUb

Afin de phaser dans le temps les futures constructions, le déclenchement de la viabilisation des secteurs1AUb ne pourra intervenir qu'à l'issue de la commercialisation des 4/5ème des logements des phases 1AUa.

1AU / CHAPITRE 1
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AU / 1.1. Destination des constructions et usages des sols

Dans le tableau figurant ci-après, les destinations et sous-destinations :

- **Autorisées** sont suivies du symbole « ✓ »,
- **Interdites** sont suivies du symbole « ✗ »,
- **Autorisées** dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation sont suivies du symbole « ↳»,

Destinations	Sous-destinations	Zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	↳
	Hébergement	↳
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗

	Hébergement hôtelier et touristique	✗
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (…) accueillant du public des administrations publiques (…)	↳
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques (…)	↳
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	↳
	Salles d'art et de spectacle	↳
	Équipements sportifs	↳
	Autres équipements recevant du public	↳
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗

Par ailleurs, dans toute la zone 1AU, sont interdites les affections des sols suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
- Les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

1AU / 1.2. Affectations des sols autorisées sous conditions

Dans toute la zone 1AU, sont admises sous conditions les affections des sols suivantes :

- Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».
- Les constructions et affectations des sols de la sous-destination « Hébergement » à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues.

1AU / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

La zone doit permettre l'accueil d'au moins 30% de logements aidés.

1AU / CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes **ne pourra excéder 40 % de la surface de l'unité foncière**.

La surface totale des annexes ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière, avec un maximum de 30 m².

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.

Bâtiments principaux :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur de ces dernières doit être en cohérence avec les bâtis existants, sans pour autant excéder celles indiquées sur le document graphique.

Annexes :

Leur hauteur est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

2.1.3. Règles d'implantation

➔ **Par rapport aux emprises publiques et voies**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies sont fixées à partir des limites suivantes :

1. *soit la limite d'emprise publique ou de voie existante ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;*
2. *soit la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ;*
3. *soit la limite d'une voie à créer permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale des véhicules légers ;*
4. *soit la limite de fait d'une voie, représentée notamment par les clôtures, dans le cas de venelles ouvertes à la circulation générale des véhicules légers.*

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de terrains ayant deux limites sur voies y compris les voies piétonnes (parcelles d'angle), une seulement de ces deux limites sera considérée comme alignement.

Recul par rapport à l'axe de la RD2157 :

Dans l'emprise de l'emplacement réservé au giratoire ER2**:**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de:

- 30 mètres de l'axe de la voie pour la RD2157 et ses bretelles d'accès au lieu de 75 mètres (cf. Etude de dérogation aux règles de retrait réalisée au titre des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme)

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

➔ Par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont fixées à partir des limites suivantes :

1. *soit la limite latérale ou de fond de parcelle entre deux propriétés riveraines ;*
2. *soit la limite d'une voie non ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;*
3. *soit la limite de fait d'une venelle, représentée notamment par les clôtures, lorsque la limite des fonds riverains est située à l'axe de la venelle.*

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être implantées :

- en limites séparatives ; dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la ou les limites séparatives seront obligatoirement aveugles.

- ou en retrait de ces dernières. **En cas de retrait**, les constructions et extensions doivent être implantées à une distance au moins égale à H/2, avec un minimum de 3 mètres.

➔ Entre plusieurs constructions implantées sur une même propriété

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

1AU / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Dispositions générales

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté du au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

L'édification de sous-sols est fortement déconseillée sur la Commune d'Ormes, en raison de la nature argileuse des terrains. En cas de construction de sous-sol, le niveau du plancher bas du sous-sol doit être supérieur au radier de l'égout.

Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier, descendre jusqu'à une hauteur de 0,10 m du sol naturel ou rapporté. Pour les vérandas, les matériaux verriers ou translucides sont autorisés.

2.2.2. Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront être réalisées avec soin. Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, panneaux de bois et les éléments rapportés (de types bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures en limite du domaine public (voie, chemin, espaces verts publics) ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur désire en réaliser une, elle devra être constituée :

- soit d'une haie vive ou d'arbustes, doublés éventuellement d'un grillage côté intérieur de la propriété,
- soit d'un mur ou muret.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1,80 m**.

La reconstruction de clôtures existantes de plus de **1,80 m** de haut est autorisée.

Clôtures en limite séparative : Les clôtures ne sont pas obligatoires, si l'acquéreur désire en réaliser elles seront constituées :

- soit d'un grillage,
- soit de haies vives ou d'arbustes, doublées éventuellement d'un grillage,
- soit de murs ou murets enduits.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder une hauteur maximum de **1,80m**.

La reconstruction des clôtures existantes de plus de **1,80m** de haut est autorisée.

2.2.3. Toitures

Pour les constructions nouvelles ayant une toiture, cette dernière devra être à doubles pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les constructions de faible emprise de moins de 25 m² (serres, vérandas, extensions, annexes), lesconstructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics et en cas d'intérêt architectural pour des éléments annexes ou venant en retour de la construction principale.

Les toitures terrasses, majoritairement végétalisées, sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

2.2.4. Façades

Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc... . Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit sont proscrites.

2.2.5. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public :

- les postes de transformation électrique ;
- les postes de détente de gaz ;
- les cheminées et antennes paraboliques ;
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ;
- les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret, lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques ;
- les coffrets et garde-corps techniques.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse. Les coffres de volets roulants rapportés sous les linteaux déjà existants sont interdits.

2.2.6. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture : L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et dans le respect du voisinage.

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

1AU / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux obligations définies par le zonage des eaux pluviales du Schéma Directeur de l'Assainissement.

Doivent être recherchée les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sous réserve de la prise en compte de toutes contraintes environnementales particulières telles que la présence d'argile, etc. et à l'existence d'anciennes carrières souterraines ou de prescriptions particulières liées aux servitudes de captage d'eau potable.

Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- les dispositifs de récupération des eaux de pluie à des fins domestiques ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- les dispositifs de stockage / infiltration à faible profondeur de type tranchée drainante ;

Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré, …).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait autorisé, l'autorité compétente fixe une limitation du débit de rejet sur ses équipements.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente et au zonage d'assainissement des eaux pluviales pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le permis de construire ou la déclaration pourra être refusé si les aménagements projetés sur la parcelle sont manifestement inaptes à respecter cette limitation ou irréalisables.

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

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les aires de stationnement aériennes doivent être paysagées et plantées, de manière à réduire l'impact visuel des véhicules, à raison d'1 arbre pour 4 places.

À partir de 10 places de stationnement créées, 50 % de celles-ci doivent être perméables.

Une superficie au moins égale à **30 % de l'unité foncière doit être conservée en surface d'emprise de jardin**, avec :

- Au minimum, 2/3 de la surface réalisé sous forme d'espace vert de pleine-terre planté, à raison d'un arbre pour 150 m2, par tranche échue ;
- Au maximum, 1/3 de la surface réalisé sous la forme de surfaces alternatives (toitures terrasses et murs végétalisés ; espaces verts sur dalle ; espaces de dégagements et des stationnements non imperméabilisés).

1AU / 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.4.1. Dimensions de places

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

2.4.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par destination

Il est exigé que soit réalisé, au minimum, le nombre places de stationnement figurant dans le tableau ci-après.

En cas de dépassement d'un seuil, le nombre de places de stationnement requis est calculé selon les normes fixées en-deçà de ce seuil et selon les normes fixées au-delà de celui-ci. A titre d'exemple, un commerce de 700 m² devra prévoir : (300 / 0= 0)+ (400 / 25) = 16 places.

Il est rappelé que les périmètres indicés « TC »couvrent les aires à proximité des points d'accès aux Transports Collectifs en site propre.

Destinations	Sous-destinations	Occupations projetées ou définies par la loi	Hors des périmètres « TC »	Dans les périmètres « TC »
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		NR	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	Logement	1,5	1
		Logement social	1	0.5
	Hébergement	EPHAD	NR	
		Résidence étudiants	1	0.16
		Résidence séniors	1	0.33
		Autre résidence service	1	0.5
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 300 m²	NR	
		Au-delà de 300 m²	1/25 m²	1/50 m²
	Restauration		1	
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 300 m²	NR	
		Au-delà de 300 m²	1/25 m²	1/50 m²
	Hébergement hôtelier et touristique		0.5	0.25
	Cinéma		NR	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (...) accueillant du public des administrations publiques		NR	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		NR	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		NR	
	Salles d'art et de spectacle		NR	
	Équipements sportifs		NR	
	Autres équipements recevant du public	Jusqu'à 200 m²	NR	
		Au-delà de 200 m²	1/25 m²	1/50 m²
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau		1 / 45 m²	1 / 90 m²
	Centre de congrès et d'exposition		NR	

- Dans les opérations d'ensemble, hors logements sociaux, il sera aménagé par logement :
  - 2 places jusqu'à 80m² inclus de Surface de Plancher (SDP),
  - 3 places de 81m² à 120 m2 de SDP,
  - 4 places si plus de 121m² de SDP.
- Dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectifs.
- Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² par logement.
- Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

2.4.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

Ces normes sont applicables aux constructionsnouvelles, créations d'unités de logement etchangements de destination.

Destinations	Normes minimales exigées
Habitation : Réalisation de 2 logements et plus	Un espace couvert accessible de plain-pied depuis la rue d'une surface minimum de 0,75 m^2 par logement créé, comprenant 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m^2 par logement créé, comprenant plus de 2 pièces principales sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m^2
Bureaux	Un espace couvert accessible, d'une surface minimum de 1,5 % de la surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Un emplacement adapté, qui peut se situer sur l'espace public

1AU / CHAPITRE 3
EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- · soit directement sur rue,
- · soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne, un risque pour la circulation ou la sécurité des usagers, peut être interdit.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à3,50 mètres.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.1.3. Voirie à créer

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1AU / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Les constructions nouvelles ou installations qui requièrent une alimentation en eau potable, ou les extensions doivent être raccordées distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable, par voie de canalisations souterraines adaptées aux besoins et prévoir un branchement privatif situé en limite du domaine public.

La capacité des canalisations doit être suffisante pour assurer la défense contre l'incendie, selon les règles fixées par le règlement du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret ou être complétée, selon les caractéristiques du projet et son environnement, par des dispositifs et équipements privatifs, à la charge du pétitionnaire.
Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

3.2.2. Assainissement

Toute nouvelle construction, extension ou installation doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques.
En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper sa construction d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de ce dispositif auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.
Lorsque les programmes de travaux publics en matière d'assainissement permettent de déterminer la profondeur du réseau à déployer, les constructions nouvelles pouvant ainsi être desservies prévoiront un branchement d'attente en limite du domaine public ou de la voie de desserte.
Par exception, les systèmes d'assainissement autonomes ne sont pas autorisés dans les terrains dont les conditions de desserte ne satisfont pas aux normes d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, en raison de leur largeur (venelle) ou autre impossibilité de procéder à un branchement (absence de servitude de passage de réseaux, etc.).
L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée au respect des règlements locaux. Les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.
Toute nouvelle construction, extension ou installation doit se conformer au règlement du service public d'assainissement collectif pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau métropolitain et du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome. Tout rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de l'autorité compétente.

3.2.3. Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

➔Réseaux électriques

Les constructions nouvelles, installations à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation électrique, ou les extensions entraînant la création d'un logement supplémentaire doivent être raccordées au réseau public de distribution d'électricité, par des réseaux enterrés, sauf impossibilité technique.
Le permis de construire ou la déclaration projetant l'installation d'un dispositif de production d'énergie destinée à la revente pourra être refusé lorsque les caractéristiques techniques du réseau ne permettent pas l'induction d'énergie.
Pour tout programme de construction de plus de 10 logements comportant au moins 2 logements dotés d'un parc de stationnement ou à usage de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique permettant la recharge des véhicules. Au moins 10 %

des places de stationnement exigées, avec un minimum d'une place, doit être précâblé par des fourreaux, chemins de câble ou conduits depuis le tableau général basse tension.

➔Collecte des déchets

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local ou une aire aménagée pour le stockage des bacs et containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins des occupants et facilement accessible depuis les voies pour permettre le ramassage des déchets.

➔Réseaux numériques et de télécommunication

Toute construction nouvelle doit prévoir par le moyen de gaines, fourreaux ou de pré-câblages le raccordement immédiat ou ultérieur aux réseaux numériques et de télécommunication.

Les dispositifs de téléphonie mobile et de radio-télécommunication doivent être intégrés aux bâtiments existants de manière discrète ou faire l'objet d'un camouflage adapté au site. Les antennes relais installées sur pylônes autonomes sont proscrites.

➔Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les autres réseaux de distribution (gaz, ...) sont conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les dispositifs à usage domestique de type antennes, paraboles, etc. sont localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Dans les immeubles collectifs, la mutualisation de ces équipements doit être privilégiée.

Toute construction nouvelle, pouvant être desservie par la voie d'un simple branchement privé au réseau public de distribution de chaleur devra être raccordée à ce réseau et prévoir un local suffisant pour accueillir les équipements techniques nécessaires à son exploitation dans la construction.

2AU : ZONE D'URBANISATION FUTURE long terme

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

La zone est inconstructible ; son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

2AU / CHAPITRE 1
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2AU / 1.1. Destination des constructions et usages des sols

Dans le tableau figurant ci-après, les destinations et sous-destinations :

- **Autorisées** sont suivies du symbole « ✓ »,
- **Interdites** sont suivies du symbole « ✗ »,
- **Autorisées** dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation sont suivies du symbole « ↳ »,

Destinations	Sous-destinations	Zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	↳
	Hébergement	↳
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✗
	Cinéma	✗

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (…) accueillant du public des administrations publiques (…)	↳
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques (…)	↳
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	↳
	Salles d'art et de spectacle	↳
	Équipements sportifs	↳
	Autres équipements recevant du public	↳
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗

Par ailleurs, dans toute la zone 2AU, sont interdites les affections des sols suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
- Les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

2AU / 1.2. Affectations des sols autorisées sous conditions

Dans toute la zone 2AU, sont admises sous conditions les affections des sols suivantes :

- Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve d'une adaptation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions et affectations des sols de la sous-destination « Hébergement » à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues.

2AU / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

La zone doit permettre l'accueil d'au moins 30% de logements aidés.

2AU / CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

A réglementer dans le cadre de la future adaptation du PLU.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

A réglementer dans le cadre de la future adaptation du PLU.

2.1.3. Règles d'implantation

A réglementer dans le cadre de la future adaptation du PLU.

2AU / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A réglementer dans le cadre de la future adaptation du PLU.

2AU / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

A réglementer dans le cadre de la future adaptation du PLU.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

A réglementer dans le cadre de la future adaptation du PLU.

2AU / 2.4. Stationnement

A réglementer dans le cadre de la future adaptation du PLU.

2AU / CHAPITRE 3
EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AU / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voirie

A réglementer dans le cadre de la future adaptation du PLU.

3.1.2. Accès

A réglementer dans le cadre de la future adaptation du PLU.

3.1.3. Voirie à créer

A réglementer dans le cadre de la future adaptation du PLU.

2AU / 3.2. Desserte par les réseaux

A réglementer dans le cadre de la future adaptation du PLU.

A : SECTEUR AGRICOLE

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Par exception, les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise alors la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

A / CHAPITRE 1
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A / 1.1. Destination des constructions et usages des sols

Dans le tableau figurant ci-après, les destinations et sous-destinations :

- **Autorisées** sont suivies du symbole « ✓ »,
- **Interdites** sont suivies du symbole « ✗ »,
- **Autorisées** sous conditions particulières sont suivies du symbole « ↳ »,
- **Autorisées** dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation sont suivies du symbole « ↳»,

Destinations	Sous-destinations	Zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	↳
	Hébergement	↳
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	↳
	Commerce de gros	✗
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	↳
	Hébergement hôtelier et touristique	✗

	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (…) accueillant du public des administrations publiques (…)	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques (…)	✗
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacle	✗
	Équipements sportifs	✗
	Autres équipements recevant du public	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗

Par ailleurs, dans toute la zone A, sont interdites les affections des sols suivantes :

- Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
- Les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

A / 1.2. Affectations des sols autorisées sous conditions

Dans toute la zone A, sont admises sous conditions les affections des sols suivantes :

- Les constructions et affectations des sols de la sous-destination « logement » à condition qu'elles relèvent du cadre de logements destinés aux exploitants agricoles.
- Le changement de destination des bâtiments est autorisé uniquement pour les constructions identifiées au document graphique au titre de l'article R. 151-43 du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas causer des gênes ou nuisances pour les activités agricoles à proximité. Les changements de destination des bâtiments existants sont possibles à condition :
    - que ce soit dans le cadre d'un projet de réhabilitation de l'ensemble du patrimoine bâti existant,
    - que les constructions nouvelles d'une surface de plancher maximale de 300 m² aient, en quantité et en qualité, des caractéristiques compatibles avec la protection des lieux,
    - de respecter le caractère du site.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

A / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

2.1.3. Règles d'implantation

➔ **Par rapport à l'alignement**

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

➔ **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées**en retrait de ces dernières, avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.**

➔ **Entre plusieurs constructions implantées sur une même propriété**

Non réglementé

A / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

A / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe ou est programmé. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

A / 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

A / CHAPITRE 3
EQUIPEMENT ET RESEAUX

A / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- · soit directement sur rue,
- · soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne, un risque pour la circulation ou la sécurité des usagers, peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.1.3. Voirie à créer

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

A / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. Les réseaux d'assainissement seront conçus en réseaux séparés pour être raccordés sur le réseau public en séparatif.

➔Desserte aux réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

➔ Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées. Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3.2.3. Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

N : ZONE NATURELLE

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone N correspond aux zones naturelles etforestières, équipées ou non, à protéger en raison,soit de la qualité des sites, des milieux naturels, despaysages et de leur intérêt, notamment du point devue esthétique, historique ou écologique, soit del'existence d'une exploitation forestière, soit de leurcaractère d'espaces naturels.

N / CHAPITRE 1
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N / 1.1. Destination des constructions et usages des sols

Dans le tableau figurant ci-après, les destinations et sous-destinations :

- **autorisées**sont suivies du symbole « ✓ »,
- **interdites**sont suivies du symbole « ✗ »,
- **autorisées**sous conditions particulières sont suivies du symbole « ↳ »,
- **autorisées**dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation sont suivies du symbole « ↳»,

Destinations	Sous-destinations	Zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	✓
Habitation	Logement	✗
	Hébergement	↳
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	↳
	Commerce de gros	✗
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	↳
	Hébergement hôtelier et touristique	✗
	Cinéma	✗

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux (…) accueillant du public des administrations publiques (…)	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques (…)	✗
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacle	✗
	Équipements sportifs	✗
	Autres équipements recevant du public	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗

Par ailleurs, dans toute la zone A, sont interdites les affections des sols suivantes :

- Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
- Les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

N / 1.2. Affectations des sols autorisées sous conditions

Dans toute la zone N, sont admises sous conditions les affections des sols suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.
- Le changement de destination des bâtiments est autorisé uniquement pour les constructions identifiées au document graphique au titre de l'article R. 151-43 du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas causer des gênes ou nuisances pour les activités agricoles à proximité. Les changements de destination des bâtiments existants sont possibles à condition :
    - que ce soit dans le cadre d'un projet de réhabilitation de l'ensemble du patrimoine bâti existant,

- que les constructions nouvelles d'une surface de plancher maximale de 300 m² aient, en quantité et en qualité, des caractéristiques compatibles avec la protection des lieux,
- de respecter le caractère du site.

N / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

N / CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

2.1.3. Règles d'implantation

➔ **Par rapport à l'alignement**

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

➔ **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées**en retrait de ces dernières, avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.**

➔ **Entre plusieurs constructions implantées sur une même propriété**

Non réglementé

N / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

N / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe ou est programmé. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

N / 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

N / CHAPITRE3
EQUIPEMENT ET RESEAUX

N / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- · soit directement sur rue,
- · soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne, un risque pour la circulation ou la sécurité des usagers, peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.1.3. Voirie à créer

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

N / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. Les réseaux d'assainissement seront conçus en réseaux séparés pour être raccordés sur le réseau public en séparatif.

➔Desserte aux réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

➔ Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées. Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3.2.3. Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.