



COMMUNE DE GIDY
DEPARTEMENT DU LOIRET

Pièce
n° **3a**

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

PROCÉDURES			
Elaboration PLU Approuvé le 23.08.2006	Révisions PLU 14.11.2007 15.12.2010 19.05.2011 14.12.2011	Modifications PLU 15.12.2010 19.05.2011 12.11.2015 09.06.2016	Mises à jour PLU

SOMMAIRE

PREAMBULE

TITRE I : Dispositions générales

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

2-1 : Zone UA

2-2 : Zone UB

2-3 : zone UI

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

3-1 : Zone AU

3.2 : Zone AU_i

TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole (A)

TITRE V : Dispositions applicables à la zone naturelle (N)

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GIDY. Il intègre, les règles des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existantes ou futures.

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

2.1 - Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R111-2, R111-4 et R111-20 à R111-27.

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

3.1 - Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones auxquelles s'appliquent les dispositions des titres respectifs :

- Titre II - les zones urbaines : UA, UB, UI
- Titre III - les zones à urbaniser : AU, AUi
- Titre IV - la zone agricole : A
- Titre V - la zone naturelle et forestière : N

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

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

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer
Les Emplacements réservés
Les éléments du paysage – les monuments, sites à protéger ou à mettre en valeur
Les plantations à réaliser
La piste cyclable à créer
La zone de bruit

Les éléments ci-dessus sont matérialisés sur le plan de zonage par un dessin spécifique; les emplacements réservés sont, en outre, énumérés sur une liste spéciale.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Selon les modalités définies aux articles L.152-3 à L.152-5 du Code de l'Urbanisme, certaines adaptations mineures et dérogations peuvent être envisagées.

TITRE II

REGLEMENT DES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Préambule - CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond à l'urbanisation ancienne du centre-bourg.

Située autour de la place du bourg, place Lucien Bourgon, qui est aussi la place de l'église et de la mairie, cette zone est assez restreinte en superficie et presque totalement occupée à l'exception de sa partie Nord, classée en emplacement réservé pour équipement public.

L'urbanisation de cette zone est caractérisée par :

- une densité plus forte que dans le reste du bourg,
- des implantations généralement à l'alignement sur la rue et très souvent en limite séparative (limite entre deux terrains privés contigus), ce qui donne un tissu bâti continu ou par endroit semi-continu.

Cette zone est principalement occupée par de l'habitat, mais elle comporte également des équipements publics : mairie, église, école, et des activités commerciales, artisanales et de services.

La zone UA est totalement desservie par les réseaux.

Dans la zone UA, des éléments de paysage, monuments, sites sont à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme ; les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières.

RECOMMANDATION

Le territoire de la commune de GIDY est soumis aux aléas de retrait-gonflement des sols argileux. Une étude de sol est recommandée préalablement à tout projet de nouvelle construction.

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Sont soumis à autorisation :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès qu'ils sont ouverts au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les travaux ayant pour effet de modifier le bâti d'un élément de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial et non soumis à un régime d'autorisation
- Les constructions à caractère non permanent destinées à être régulièrement démontées et réinstallées sont soumises à un permis spécifique aux installations temporaires.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux non liées à une activité ou à un commerce situé dans la zone
- les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes
- le stationnement isolé des caravanes
- les habitations légères de loisir
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de réparation automobile, les dépôts de matériaux, matériels, déchets, etc, et autres dépôts
- les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales...
- les démolitions portant sur un bâtiment (ou des bâtiments) présentant un intérêt architectural ou un intérêt sur le plan urbain, les démolitions d'élément de paysage identifié.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités sur le plan de zonage autres que ceux visés à l'article UA2 ci-après, et sauf dans le cas où la destruction serait rendue nécessaire pour des questions de sécurité évidentes.
- la suppression des cheminements doux repérés en tant qu'éléments de paysage et délimités au plan de zonage
- les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article UA1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives, selon le cas, aux établissements classés, à l'hygiène publique, à l'assainissement individuel.

Par ailleurs,

- Les garages en sous-sols sont autorisés sous réserve que l'évacuation des eaux soit assurée de façon permanente.
- Concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage :
Tous travaux envisagés sur ces éléments de patrimoine identifié, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers à ces accès.

ARTICLE UA 4 –DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux différents réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec l'exploitant concerné.

UA 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable.

UA 4.2- Alimentation électrique

Toute construction ou installation requérant une alimentation en électricité, doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

UA 4.3- Alimentation en gaz – alimentation par le réseau de télécommunication

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

UA 4.4- Dispositifs d'assainissement

4.4.1 - Assainissement collectif

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain.

Dans le cas d'un réseau séparatif, toute évacuation dans une canalisation d'eaux pluviales est interdite.

4.4.2 - Assainissement non collectif

Sans objet

UA 4.5- Rejet des eaux pluviales

4.5.1 - réseau collectif existant

Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public d'eaux pluviales ou au caniveau.
En cas d'impossibilité, elles doivent être dirigées et absorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Toute évacuation dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.
Le raccordement au réseau d'eaux pluviales doit être réalisé par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau public.

4.5.2 - réseau collectif inexistant

Les eaux pluviales doivent être dirigées et absorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il peut être imposé l'installation d'un dispositif de prétraitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1- L'implantation à l'alignement des voies existantes ou futur des voies à créer, (à défaut en limite d'une voie appartenant au domaine public) est obligatoire au moins sur la plus grande partie de la façade du terrain. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes.

6.2- Une implantation particulière différente peut éventuellement être autorisée ou imposée :

- si la recherche de la continuité avec les constructions voisines la nécessite,
- si la configuration du parcellaire rend impossible ou difficile une implantation à l'alignement

Dans ces deux cas, la continuité de l'alignement sera assurée par un mur de clôture plein et haut (hauteur de 1,50m minimum et 2m maximum).

6.3- Dans l'hypothèse où les alinéas 6.1 et 6.2 sont respectés, d'autres bâtiments peuvent être implantés sur la partie arrière du terrain, donc en retrait de l'alignement.

6.4 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.5- Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

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

7.1- l'implantation sur au moins une des deux limites séparatives est obligatoire.

Elle est possible sur les deux limites séparatives, c'est à dire de limite à limite.

Elle est obligatoire sur les deux limites séparatives, si la façade sur rue du terrain est inférieure à 12m, sauf pour les constructions annexes, qui doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

7.2- Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

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

7.3 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4- Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1- Hauteur maximale

Outre la limitation de hauteur pouvant résulter de l'application de l'article UB 7, cette hauteur ne peut excéder 12m.

10.2- Cette règle de hauteur maximale ne concerne pas les équipements publics ni les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

10.3- Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, est 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 matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

11.2- Pour les constructions à usage d'habitation et annexes proches constituant un même ensemble visuel :

11.2.1- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être à plus de 0,30m au dessus du niveau du terrain naturel, relevé au milieu de la façade de celles-ci.

11.2.2- Toitures

a) Les toitures des constructions doivent présenter une pente de la toiture principale d'au moins 35 °.

Sont acceptées les toitures à un pan d'une pente minimum de 25° pour les bâtiments d'une emprise au sol de 20 m² maximum, accolés à la construction principale ou implantés à l'alignement ou en limite séparative.

La couverture est :

- soit en tuile de terre cuite, plate ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge, ou matériau similaire de même aspect, forme et couleur.
- soit en ardoise naturelle ou artificielle de teinte ardoise, ou matériau similaire de même aspect, forme et couleur.

En conséquence, les couvertures métalliques ou plaques ondulées ou plastiques sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- Pour les extensions, les bâtiments annexes, aucune pente de toiture n'est imposée.
- lorsque le matériau de couverture n'est pas conforme aux prescriptions mentionnées ci-dessus.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si :

- elles correspondent à une partie de toiture limitée à 20% de la toiture de la construction principale pour une emprise au sol de 20m² au maximum
- elles s'intègrent bien à la volumétrie du projet.

b) Sont interdits

Les toitures à 4 pans, sauf si la longueur du faîtage est supérieure au 3/5 de la longueur de la façade.

Ces prescriptions relatives aux toitures peuvent toutefois ne pas être appliquées pour des projets non traditionnels d'architecture de qualité s'intégrant de façon satisfaisante dans le site bâti ou naturel.

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

Pour les vérandas, une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci dans le but d'éviter tout effet de juxtaposition.

11.2.3- Revêtements extérieurs

Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. Elles seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocre ou rosé les plus clairs à des ocres ou même des bruns clairs : les teintes utilisées seront dans la gamme des bruns et non des jaunes.

Les tonalités trop claires sont à éviter ; le blanc pur est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

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

11.3- Pour les autres constructions

Elles présenteront une architecture simple et soignée, les différentes façades seront traitées avec le même soin. Il n'est pas fixé de règle pour la pente de toiture des autres constructions.

11.4- Clôtures

11.4.1- Clôtures sur rue

Elles seront simples et sobres.

Elles seront constituées d'un mur plein en maçonnerie avec couronnement, elles seront traitées comme les façades du bâtiment (matière et teinte) et auront une hauteur minimale de 1,50m, maximale de 2m.

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Sont interdits : les panneaux préfabriqués, en béton ou plastiques, pleins ou ajourés.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces extérieurs seront aménagés et plantés avec soin.

Hormis pour les constructions et installations à destination commerciale, de service et d'intérêt général, des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière dont au moins la moitié en pleine terre.

Pour les constructions et installations à destination commerciale, de service et d'intérêt général, des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière dont au moins la moitié en pleine terre.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 0 - CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone correspond aux extensions plus récentes du bourg.

L'urbanisation y est moins dense qu'en zone UA ; elle est discontinue de type dit « pavillonnaire ».

Elle s'est développée principalement au Sud de la zone UA sous forme de lotissements ou d'initiatives individuelles.

On y trouve essentiellement de l'habitat, mais aussi des activités et des services.

Elle comporte également un secteur UBb, dans lequel les constructions peuvent être implantées au-delà d'une limite de 30m par rapport à l'alignement des voies et emprise publiques, ce en raison de la configuration des parcelles concernées en bordure de la zone inondable.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif.

Dans la zone UB, des éléments de paysage, monuments, sites sont à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme ; les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières.

Le hameau de Beaurepaire est ainsi classé en zone UB au PLU et en partie en zone D du PEB révisé le 15 janvier 2015 qui impose une isolation acoustique renforcée des constructions.

RECOMMANDATION

Le territoire de la commune de GIDY est soumis aux aléas de retrait-gonflement des sols argileux. Une étude de sol est recommandée préalablement à tout projet de nouvelle construction.

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Sont soumis à autorisation :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès qu'ils sont ouverts au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les exhaussements et affouillements du sol dont la superficie excède 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres
 - les travaux ayant pour effet de modifier le bâti d'un élément de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial et non soumis à un régime d'autorisation
- Les constructions à caractère non permanent destinées à être régulièrement démontées et réinstallées sont soumises à un permis spécifique aux installations temporaires.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux non liées à une activité ou à un commerce situé dans la zone
- les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes
- le stationnement isolé des caravanes
- les habitations légères de loisir

- les dépôts de toute nature
- les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales...
- les démolitions portant sur un bâtiment (ou des bâtiments) présentant un intérêt architectural ou un intérêt sur le plan urbain, les démolitions d'élément de paysage identifié.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités sur le plan de zonage autres que ceux visés à l'article UB2 ci-après, et sauf dans le cas où la destruction serait rendue nécessaire pour des questions de sécurité évidentes.
- la suppression des cheminements doux repérés en tant qu'éléments de paysage et délimités au plan de zonage
- les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article UB1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives, selon le cas, aux établissements classés, à l'hygiène publique, à l'assainissement individuel.
- répondre aux impositions d'une isolation acoustique renforcée pour les nouvelles constructions situées en zone D du PEB (hameau de Beaurepaire en partie)

Par ailleurs,

- Les sous-sols sont autorisés sous réserve que l'évacuation des eaux soit assurée de façon permanente.
- Concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage :
Tous travaux envisagés sur ces éléments de patrimoine identifié, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... La largeur des accès, qu'ils soient individuels ou collectifs, doit être de 4.5m minimum.

3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers à ces accès.

ARTICLE UB 4 –DESSERTTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux différents réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec l'exploitant concerné.

UB 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable.

UB 4.2- Alimentation électrique

Toute construction ou installation requérant une alimentation en électricité, doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

UB 4.3 -Alimentation en gaz – alimentation par le réseau de télécommunication

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

UB 4.4- Dispositifs d'assainissement

4.4.1 - Assainissement collectif

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain. Dans le cas d'un réseau séparatif, toute évacuation dans une canalisation d'eaux pluviales est interdite.

4.4.2 - Assainissement non collectif

Toute construction ou installation requérant une évacuation d'effluent, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel :

- qui soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur
- et qui réponde à l'aptitude des sols de la parcelle.

UB 4.5 - Rejet des eaux pluviales

4.5.1 - réseau collectif existant

S'il existe un réseau d'assainissement eaux pluviales, les eaux pluviales doivent pouvoir être rejetées dans ce réseau.

Si elles ne sont pas rejetées dans le réseau public, les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sur le terrain d'assiette du projet.

Toute évacuation dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales doit être réalisé par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau public.

4.5.2 - réseau collectif inexistant

Les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il peut être imposé l'installation d'un dispositif de prétraitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1- Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, à défaut en limite d'une voie appartenant au domaine public
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, en respectant un minimum d'au moins 5 m.

6.2- Les constructions principales devront obligatoirement être implantées dans une bande de 30 mètres de large à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UBb.

6.3 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.4- Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

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

7.1- Dans une bande de 20m à partir de l'alignement :

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de la limite séparative ; dans ce cas, pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

7.2- Au-delà des 20m comptés depuis l'alignement :

De manière générale, les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative ; dans ce cas, pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

Toutefois, les constructions de moins de 5,50 m de hauteur totale peuvent être implantées en limite séparative.

Il en est de même pour les extensions d'un bâti existant présentant une hauteur au plus égale à celle de ce bâti.

7.3 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4- Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1- Hauteur maximum

Outre la limitation de hauteur pouvant résulter de l'application de l'article UB7, cette hauteur ne doit pas excéder 10m.

10.2- Cette règle de hauteur maximale ne concerne pas les équipements publics ni les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

10.3- Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, est 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 matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

11.2- Pour les constructions à usage d'habitation et annexes proches constituant un même ensemble visuel :

11.2.1- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être à plus de 0,60m au dessus du niveau du terrain naturel, relevé au milieu de la façade de celles-ci.

11.2.2-Toitures

- a) Les toitures des constructions doivent présenter une pente de la toiture principale d'au moins 35 °.

Sont acceptées les toitures à un pan d'une pente minimum de 25° pour les bâtiments d'une emprise au sol de 20 m² maximum, accolés à la construction principale ou implantés à l'alignement ou en limite séparative.

La couverture est :

- soit en tuile de terre cuite, plate ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge ou ton ardoise, ou matériau d'aspect, forme et couleur similaires
- soit en ardoise naturelle ou artificielle de teinte ardoise ou matériau d'aspect, forme et couleur similaires

En conséquence, les couvertures métalliques ou plaques ondulées ou plastiques sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- Pour les extensions, les bâtiments annexes, aucune pente de toiture n'est imposée.
- lorsque le matériau de couverture n'est pas conforme aux prescriptions mentionnées ci-dessus.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si :

- elles correspondent à une partie de toiture limitée à 20% de la toiture de la construction principale pour une emprise au sol de 20m² au maximum
- elles s'intègrent bien à la volumétrie du projet.

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

Pour les vérandas, une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci dans le but d'éviter tout effet de juxtaposition.

11.2.3- Revêtements extérieurs

Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. Elles seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocré ou rosé les plus clairs à des ocres ou même des bruns clairs : les teintes utilisées seront dans la gamme des bruns et non des jaunes.

Les tonalités trop claires sont à éviter, le blanc pur est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

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

11.3- Pour les autres constructions

Elles présenteront une architecture simple et soignée, les différentes façades seront traitées avec le même soin. Aucune règle de pente de toiture n'est imposée pour les autres constructions.

11.4- Clôtures

11.4.1- Clôtures sur rue

Elles devront être composées d'un mur de 50 cm à 160 cm de hauteur, enduit de la même façon que la construction principale, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage à mailles soudées ou d'un profilé ajouré. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1.60 m.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

Pour chaque logement individuel, il est demandé au minimum deux places de stationnement à l'intérieur du terrain privé, de plein air et en plus du garage éventuel.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les espaces extérieurs seront aménagés et plantés avec soin.

13.2- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les espaces verts collectifs doivent être aménagés et considérés comme des éléments déterminants de la composition.

13.3- Dans le choix des plantations, les essences locales sont à privilégier.

13.4 - Hormis pour les constructions et installations à destination commerciale, de service et d'intérêt général, des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 55% de la superficie de l'unité foncière dont au moins la moitié en pleine terre.

Pour les constructions et installations à destination commerciale, de service et d'intérêt général, des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 35% de la superficie de l'unité foncière dont au moins la moitié en pleine terre.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

ARTICLE UI 0 - CARACTERE DE LA ZONE UI

Cette zone comprend :

- Un secteur UIa qui couvre les constructions et installations ainsi que l'emprise foncière des laboratoires pharmaceutiques
- Un secteur UIb correspondant à l'aire de service d'autoroute d'Orléans-Gidy

Située au Sud-Est du bourg, de part et d'autre de la route de SARAN ainsi que de l'A 10, la zone UI est prévue pour accueillir des constructions supplémentaires liées aux activités existantes.

Cette zone est totalement desservie par des réseaux d'assainissement privés propres aux activités principales en place.

Dans les secteurs UIa et UIb, les effluents sont également chacun respectivement ramenés à une station d'épuration privée.

RECOMMANDATION

Le territoire de la commune de GIDY est soumis aux aléas de retrait-gonflement des sols argileux. Une étude de sol est recommandée préalablement à tout projet de nouvelle construction.

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Sont soumis à autorisation :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès qu'ils sont ouverts au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les exhaussements et affouillements du sol dont la superficie excède 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres
- Les constructions à caractère non permanent destinées à être régulièrement démontées et réinstallées sont soumises à un permis spécifique aux installations temporaires.
- Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. Les défrichements dans ces mêmes espaces boisés sont interdits.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes
- le stationnement isolé des caravanes
- les habitations légères de loisir

- les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, de défense contre l'incendie...
- les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles
- les dépôts de véhicules soumis à autorisation en dehors des aires d'exposition.

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

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article UI 1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives, selon le cas, aux établissements classés, à l'hygiène publique, à l'assainissement individuel.
- respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (A 10) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002.

Par ailleurs,

- Pour chacun des secteurs, les constructions, installations et aménagements doivent être directement liés au fonctionnement des activités existantes et s'intégrer de façon satisfaisante dans l'environnement.
- Les locaux sociaux et équipements divers (restaurants d'entreprise, etc...) sont autorisés sous réserve d'être liés au fonctionnement d'une activité installée dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être exclusivement destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités admises sur le même terrain, et rester liées à ces activités. Elles doivent être incorporées au site industriel ou par une unité du style architectural, ou par une structure architecturale attenante au bâtiment d'activité.
- les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres.
- les installations de jeux, de sports doivent être annexées aux activités.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques, les carrefours, doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers à ces accès. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ouverte au public.

ARTICLE UI 4 –DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux différents réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec l'exploitant concerné.

En cas de non possibilité de raccordement au réseau public, pour des raisons quantitatives ou qualitatives, les constructions ou installations devront trouver une solution appropriée conforme à la réglementation en vigueur.

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, ou disposer de leurs propres installations conformes aux réglementations sanitaires en vigueur, sous réserve, en particulier, que l'eau soit potable et d'une quantité suffisante.

4.2- Alimentation électrique

Toute construction ou installation requérant une alimentation en électricité, doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.3- Alimentation en gaz – alimentation par le réseau de télécommunication

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

4.4- Dispositifs d'assainissement

4.4.1 - Assainissement collectif

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif ou semi-collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain. Dans le cas d'un réseau séparatif, toute évacuation dans une canalisation d'eaux pluviales est interdite.

4.4.2 - Assainissement non collectif

Toute construction ou installation requérant une évacuation d'effluent, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel :

- qui soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur
- et qui réponde à l'aptitude des sols de la parcelle.

4.5- Rejet des eaux pluviales

4.5.1 - réseau collectif existant

Sans objet

4.5.2 - réseau collectif inexistant

Les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il peut être imposé l'installation d'un dispositif de prétraitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel.

4.6- Rejet des eaux industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur, et compte tenu des caractéristiques des milieux récepteurs. Elles pourront notamment être subordonnées à un prétraitement approprié. Les rejets doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau avec établissement d'une convention (cf art. 35.8 du Code de la Santé Publique).

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1- Secteur UIa :

Un retrait minimum de 20 m par rapport à l'alignement est imposé ; ce retrait est ramené à 10m par rapport à l'alignement sur le Chemin Rural N° 22 et la rue des Usages bordant la zone UI côté Nord.

Ce retrait minimum ne s'applique pas aux locaux de faible emprise tels que les locaux destinés au contrôle des entrées, ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

6.2- Secteur UIb :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, à défaut en limite d'une voie appartenant au domaine public
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, en respectant un minimum d'au moins 5m.

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

7.1- Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de la limite séparative ; dans ce cas, pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4m.

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

7.2- les constructions doivent être implantées à 30m en retrait de la lisière des massifs boisés de Feuillarde au Sud-Ouest et de Jupeau au Nord-Est.

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

Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1- Hauteur maximum

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 20m ; 10m pour les habitations.

10.2- Cette règle de hauteur maximale ne concerne pas les ouvrages techniques de faible emprise (antennes, cheminées, etc...), les équipements publics et les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

10.3- Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, est 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.

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

Une bonne intégration dans le site, où le végétal est très présent, sera particulièrement recherchée.

11.3- Clôtures

Les clôtures sur rue devront être simples et sobres, en treillis métalliques verts sur poteaux droits de même teinte.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les espaces extérieurs seront aménagés et plantés avec soin.

13.2- Des écrans plantés seront créés en bordure des voies publiques et des limites séparatives pour isoler les constructions.

13.3 - Hormis pour les constructions et installations à destination commerciale, de service et d'intérêt général, des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière dont au moins la moitié en pleine terre.

Pour les constructions et installations à destination commerciale, de service et d'intérêt général, des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 35% de la superficie de l'unité foncière dont au moins la moitié en pleine terre.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ARTICLE UI16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU 0 - CARACTERE DE LA ZONE AU

Cette zone, destinée à être urbanisée dans l'avenir, est insuffisamment équipée actuellement pour être ouverte à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La vocation de la zone AU est d'accueillir principalement de l'habitat.

La zone AU est constituée de plusieurs entités indépendantes, dénommées AU1, AU2, AU3, AU4, AU5, AU6, AU7 imbriquées dans l'urbanisation du bourg ou situées à la périphérie immédiate de celle-ci.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement (urbanisation progressive).

Les opérations d'aménagement prévues doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements de viabilité et l'adaptation du parcellaire.

RECOMMANDATION

Le territoire de la commune de GIDY est soumis aux aléas de retrait-gonflement des sols argileux. Une étude de sol est recommandée préalablement à tout projet de nouvelle construction.

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Sont soumis à autorisation :

→ les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès qu'ils sont ouverts au public

→ les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités

→ les exhaussements et affouillements du sol dont la superficie excède 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres

→ les travaux ayant pour effet de modifier le bâti d'un élément de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial et non soumis à un régime d'autorisation

- Les constructions à caractère non permanent destinées à être régulièrement démontées et réinstallées sont soumises à un permis spécifique aux installations temporaires.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux non liées à une activité ou à un commerce situé dans la zone
- les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes

- le stationnement isolé des caravanes
- les habitations légères de loisir
- les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales...
- les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités sur le plan de zonage autres que ceux visés à l'article AU2 ci-après, et sauf dans le cas où la destruction serait rendue nécessaire pour des questions de sécurité évidentes.
- la suppression des cheminements doux repérés en tant qu'éléments de paysage et délimités au plan de zonage

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

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article AU1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives, selon le cas, aux établissements classés, à l'hygiène publique, à l'assainissement individuel.

Par ailleurs,

- Les sous-sols sont autorisés sous réserve que l'évacuation des eaux soit assurée de façon permanente.
- Les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers à ces accès.

ARTICLE AU 4 –DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux différents réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec l'exploitant concerné.

AU 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable.

AU 4.2- Alimentation électrique

Toute construction ou installation requérant une alimentation en électricité, doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

AU 4.3- Alimentation en gaz – alimentation par le réseau de télécommunication

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

AU 4.4- Dispositifs d'assainissement

4.4.1 - Assainissement collectif

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain.

Dans le cas d'un réseau séparatif, toute évacuation dans une canalisation d'eaux pluviales est interdite.

4.4.2 - Assainissement non collectif

Il n'est pas fixé de règles

AU 4.5- Rejet des eaux pluviales

4.4.1 - réseau collectif existant

S'il existe un réseau d'assainissement eaux pluviales, les eaux pluviales doivent pouvoir être rejetées dans ce réseau.

Si elles ne sont pas rejetées dans le réseau public, les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sur le terrain d'assiette du projet.

Toute évacuation dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales doit être réalisé par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau public.

4.4.2 - réseau collectif inexistant

Les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il peut être imposé l'installation d'un dispositif de prétraitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1- Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer (à défaut en limite d'une voie appartenant au domaine public)
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, en respectant un minimum d'au moins 5m.

6.2 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.3- Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

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

7.1- Dans une bande de 20m à partir de l'alignement :

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de la limite séparative ; dans ce cas, pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

7.2- Au-delà des 20m comptés depuis l'alignement :

De manière générale, les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative ; dans ce cas, pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

Toutefois, les constructions de moins de 5,50 m de hauteur totale peuvent être implantées en limite séparative.

Il en est de même pour les extensions d'un bâti existant présentant une hauteur au plus égale à celle de ce bâti.

7.3 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4 - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1- Hauteur maximum

Outre la limitation de hauteur pouvant résulter de l'application de l'article AU7, cette hauteur ne doit pas excéder 12m.

10.2- Cette règle de hauteur maximale ne concerne pas les équipements publics ni les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

10.3- Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, est 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.

11.2- Pour les constructions à usage d'habitation et annexes proches constituant un même ensemble visuel :

11.2.1- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être à plus de 0,60 m au dessus du niveau du terrain naturel, relevé au milieu de la façade de celles-ci.

11.2.2- Toitures

a) Les toitures des constructions doivent présenter une pente de la toiture principale d'au moins 35 °.

Sont acceptées les toitures à un pan d'une pente minimum de 25° pour les bâtiments d'une emprise au sol de 20 m² maximum, accolés à la construction principale ou implantés à l'alignement ou en limite séparative.

La couverture est :

- soit en tuile de terre cuite, plate ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge ou ton ardoise, ou matériau d'aspect, forme et couleur similaires
- soit en ardoise naturelle ou artificielle de teinte ardoise ou matériau d'aspect, forme et couleur similaires

En conséquence, les couvertures métalliques ou plaques ondulées ou plastiques sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- Pour les extensions, les bâtiments annexes, aucune pente de toiture n'est imposée.
- lorsque le matériau de couverture n'est pas conforme aux prescriptions mentionnées ci-dessus.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si :

- elles correspondent à une partie de toiture limitée à 20% de la toiture de la construction principale pour une emprise au sol de 20m² au maximum
- elles s'intègrent bien à la volumétrie du projet.

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

Pour les vérandas, une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci dans le but d'éviter tout effet de juxtaposition.

11.2.3- Revêtements extérieurs

Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. Elles seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocre ou rosé les plus clairs à des ocres ou même des bruns clairs : les teintes utilisées seront dans la gamme des bruns et non des jaunes.

Les tonalités trop claires sont à éviter, le blanc pur est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

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

11.3- Pour les autres constructions

Elles présenteront une architecture simple et soignée, les différentes façades seront traitées avec le même soin. Aucune règle de pente de toiture n'est imposée pour les autres constructions.

11.4- Clôtures

11.4.1- Clôtures sur rue

Elles devront être composées d'un mur de 50 cm à 160 cm de hauteur, enduit de la même façon que la construction principale, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage à mailles soudées ou d'un profilé ajouré. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1.60 m.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

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

Pour chaque logement individuel, il est demandé au minimum deux places de stationnement à l'intérieur du terrain privé, de plein air et en plus du garage éventuel.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les espaces extérieurs seront aménagés et plantés avec soin.

13.2- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les espaces verts collectifs doivent être aménagés et considérés comme des éléments déterminants de la composition.

13.3- Dans le choix des plantations, les espèces locales sont à privilégier.

13.4 - Hormis pour les constructions et installations à destination commerciale, de service et d'intérêt général, des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 60% de la superficie de l'unité foncière dont au moins la moitié en pleine terre.

Pour les constructions et installations à destination commerciale, de service et d'intérêt général, des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 35% de la superficie de l'unité foncière dont au moins la moitié en pleine terre.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ARTICLE AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

ARTICLE AUi 0 - CARACTERE DE LA ZONE 1AUi

Cette zone est située au Sud de la commune, en continuité de la zone UI et en accompagnement de la nouvelle voie provenant de Pôle 45. Elle contribue au développement d'une nouvelle zone d'activités au nord-ouest de l'agglomération d'Orléans, entre Pôle 45 sur SARAN et les Laboratoires pharmaceutiques sur GIDY.

La zone AUi est destinée à être urbanisée dans l'avenir pour recevoir des activités économiques diverses : bureaux, artisanat, industrie, entrepôts et hébergement hôtelier.

La zone 1AUi est insuffisamment équipée actuellement pour être ouverte à l'urbanisation. Toutefois, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AUi, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ; dans ce cas, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent s'intégrer dans un schéma d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements de viabilité et l'adaptation du parcellaire.
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements en respectant les conditions d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

La zone AUi comprend deux secteurs, AUic et AUie, pour lesquels une hauteur différenciée est réglementée.

RECOMMANDATION

Le territoire de la commune de GIDY est soumis aux aléas de retrait-gonflement des sols argileux. Une étude de sol est recommandée préalablement à tout projet de nouvelle construction.

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Sont soumis à autorisation :

→ les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès qu'ils sont ouverts au public

→ les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités

→ les exhaussements et affouillements du sol dont la superficie excède 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2m.

- Les constructions à caractère non permanent destinées à être régulièrement démontées et réinstallées sont soumises à un permis spécifique aux installations temporaires.
- Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

Les défrichements dans ces mêmes espaces boisés sont interdits.

ARTICLE AUi 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes
- le stationnement isolé des caravanes

- les habitations légères de loisir
- les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, de défense contre l'incendie, ou de merlon paysagers en limite séparative.
- les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles
- les dépôts de véhicules soumis à autorisation en dehors des aires d'exposition
- les activités à usage exclusif de commerce
- les dépôts de terre et matériaux provenant de chantiers de construction qui ne seraient pas destinés à être réutilisés dans le cadre de l'aménagement des espaces extérieurs.

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

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article AUi 1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article :

- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives, selon le cas, aux établissements classés, à l'hygiène publique, à l'assainissement individuel.
- respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (A 10) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002.

Par ailleurs,

- Les locaux sociaux et équipements divers (restaurants d'entreprise, etc...) ainsi que leurs extensions sont autorisés sous réserve d'être liés au fonctionnement d'une activité installée dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités admises sur le même terrain, et rester liées à ces activités. Elles doivent être incorporées au site industriel ou par une unité du style architectural, ou par une structure architecturale attenante au bâtiment d'activités.
- les installations de jeux, de sports doivent être annexées aux activités.
- les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les stockages de produits dangereux doivent être isolés du sol par une fosse étanche.
- L'activité commerciale est autorisée si elle est complémentaire aux activités à usage industriel, artisanale ou tertiaire
- Les activités autorisées ne doivent pas entraîner de nuisances (odeur, bruit...) à moins que soient mis en place les moyens de supprimer ces nuisances
- Les aires de dépôts ou de stockage sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone et ne soient pas visibles depuis la voie principale.

ARTICLE AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques, les carrefours, doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers à ces accès. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

3.4- Les accès directs aux lots depuis la nouvelle voie principale devront se faire par l'intermédiaire d'aménagements sécurisés afin d'assurer une bonne visibilité depuis les accès et depuis la voirie. Une aire de stockage sur la parcelle permettant le stationnement d'au moins un poids lourd avant engagement sur la voie publique sera exigée, ainsi que le recul des plantations d'arbres à haute tige par rapport à ces accès.

ARTICLE AUI 4 –DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux différents réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec l'exploitant concerné.

En cas de non possibilité de raccordement au réseau public, pour des raisons quantitatives ou qualitatives, les constructions ou installations devront trouver une solution appropriée conforme à la réglementation en vigueur.

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, ou disposer de leurs propres installations conformes aux réglementations sanitaires en vigueur, sous réserve, en particulier, que l'eau soit potable et d'une quantité suffisante.

Il pourra être imposé la mise en place de dispositifs complémentaires au réseau public d'eau potable pour assurer la lutte contre l'incendie.

4.2- Alimentation électrique

Toute construction ou installation requérant une alimentation en électricité, doit être raccordée en souterrain.

4.3- Alimentation en gaz – alimentation par le réseau de télécommunication

Tout raccordement envisagé doit être réalisé en souterrain.

4.4- Dispositifs d'assainissement

4.4.1 - Assainissement collectif

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif ou semi-collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain. Le réseau sera de type séparatif : toute évacuation dans une canalisation d'eaux pluviales est interdite. Les eaux industrielles ne pourront être rejetées au réseau collectif public sauf sur accord du concessionnaire et après établissement d'une convention entre les parties.

4.4.2 - Assainissement non collectif

Sans objet

4.5- Rejet des eaux pluviales

4.5.1 - réseau collectif existant

Sans objet

4.5.2 -- réseau collectif inexistant

Les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il peut être imposé l'installation d'un dispositif de prétraitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel.

4.6- Rejet des eaux industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur, et compte tenu des caractéristiques des milieux récepteurs. Elles pourront notamment être subordonnées à un prétraitement approprié.

Les rejets doivent être autorisés par la Municipalité avec établissement d'une convention (cf art. 35.8 du Code de la Santé Publique).

ARTICLE AUi 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1- Retrait des constructions

Un retrait minimum de 10m est imposé par rapport à l'alignement des voies.

6.2- Le retrait minimum ne s'applique pas aux locaux de faible emprise tels que les locaux destinés au contrôle des entrées, ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1- Dans le cas de limites séparatives en bordure de lisières boisées, les constructions doivent être implantées:

- à 5 mètres en retrait des espaces boisés classés à créer indiqués au plan,
- ou à défaut à 5 mètres en retrait des lisières boisées existantes.

7.2- Dans les autres cas, les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative ; dans ce cas, pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4m.

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

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

Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 60% de la surface des terrains.

ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1- Hauteur maximum

Hormis en secteur AUic et AUie, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m au-dessus du niveau du sol ; 10m pour les habitations.

En secteur AUic, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 32 m au-dessus du niveau du sol ; 10m pour les habitations.

En secteur AUie, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 18 m au-dessus du niveau du sol ; 10m pour les habitations.

10.2- Ces règles de hauteur maximale ne concernent pas les équipements publics ni les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2- Les bâtiments et annexes, comme les constructions à usage d'habitation, présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des constructions doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

Une bonne intégration dans le site, où le végétal est très présent, sera particulièrement recherchée.

11.3- Clôtures

Elles devront être simples et sobres, en treillis métalliques verts sur poteaux droits de même teinte, et doublés d'une haie vive.

Les clôtures constituées d'éléments et matériaux hétéroclites ou préfabriqués et fixés sur poteaux rainurés sont interdites.

ARTICLE AUi 12 – STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions en ce qui concerne les véhicules de service, du personnel, des visiteurs, de livraison, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

12.2- Les aires de stationnement des véhicules légers devront être réparties en fonction de l'aménagement du terrain, avec des abords traités par des mouvements de terre et des plantations.

Elles devront être accompagnées et recoupées de bosquets d'arbustes et arbrisseaux.

ARTICLE AUi 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les espaces extérieurs seront aménagés et plantés avec soin.

13.2- Les espaces verts collectifs doivent être aménagés et considérés comme des éléments déterminants de la composition du projet d'aménagement.

13.3- Les aires de stockage, de stationnement et d'évolution des véhicules lourds devront être soustraites de la vue depuis les espaces publics par un espace planté.

13.4- Dans le choix des plantations, les espèces indigènes sont à privilégier.

13.5- En limite du lotissement de la Tassette localisé en secteur N3, un merlon antibruit planté devra être aménagé sur toute la longueur afin de préserver les habitations existantes dans le lotissement de toutes nuisances liées au bruit généré par les activités environnantes.

13.6 - Hormis pour les constructions et installations à destination commerciale, de service et d'intérêt général, des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière dont au moins la moitié en pleine terre.

Pour les constructions et installations à destination commerciale, de service et d'intérêt général, des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 35% de la superficie de l'unité foncière dont au moins la moitié en pleine terre.

ARTICLE AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUi15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ARTICLE AUi16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

ARTICLE A 0 - CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond à la partie agricole du territoire communal ; elle englobe également les espaces boisés. Cette zone, équipée ou non, est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées, ainsi que les changements d'affectation sous réserve qu'ils ne nuisent pas aux exploitations agricoles et contribuent à préserver le patrimoine rural architectural.

Dans la zone A, des éléments de paysage, monuments, sites sont à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme ; les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières.

RECOMMANDATION

Le territoire de la commune de GIDY est soumis aux aléas de retrait-gonflement des sols argileux. Une étude de sol est recommandée préalablement à tout projet de nouvelle construction.

Rappel :

- L'édification des clôtures autres qu'agricoles est soumise à déclaration
- Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités
 - tous travaux ayant pour effet la destruction d'un élément du paysage (L et R442-2) identifié au Plan Local d'Urbanisme
 - les exhaussements et affouillements du sol dont la superficie excède 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres
 - les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial et non soumis à un régime d'autorisation
 - les coupes et abattages dans les espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions à caractère non permanent destinées à être régulièrement démontées et réinstallées sont soumises à un permis spécifique aux installations temporaires.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A 1.1 – Dispositions générales

D'un point de vue général, sont seules autorisées les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à une activité agricole, sylvicole.
- Les occupations et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les dépôts et entrepôts de toute nature non nécessaires aux activités agricoles

- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes autres que ceux dans le prolongement de l'activité agricole.
- les habitations légères de loisir
- les affouillements et exhaussements du sol autre que :
 - les ouvrages de stockage des eaux pluviales, des eaux épurées (domestiques ou industrielles)
 - les ouvrages liés à la défense incendie
 - les ouvrages nécessaires à l'activité agricole
- les démolitions portant sur un bâtiment (ou des bâtiments) présentant un intérêt architectural ou un intérêt sur le plan urbain, les démolitions d'élément de paysage identifié.
- les parcs d'attractions
- les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- les nouvelles habitations non liées à l'activité agricole.
- Les changements de destination à des fins d'habitation autres que celles liées à l'exercice de l'activité agricole.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités sur le plan de zonage autres que ceux visés à l'article A2 ci-après, et sauf dans le cas où la destruction serait rendue nécessaire pour des questions de sécurité évidentes.
- la suppression des cheminements doux repérés en tant qu'éléments de paysage et délimités au plan de zonage

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

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article A 1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article :

- les installations, carrières et étangs ne devront présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels, flore ou faune.
- seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.
- Tout projet doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leurs capacités, leur structure, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Tout projet doit respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement
- Tout projet de construction doit respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (A 10) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002.

Par ailleurs :

- Les constructions à usage non agricole doivent respecter les mêmes exigences d'éloignement que celles à laquelle sont soumis les bâtiments agricoles, mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,..., déjà implantés vis à vis des habitations.
Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.
Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.
- les habitations ainsi que les occupations du sol agri-touristiques dans le prolongement de l'activité agricole (hébergement, ferme-auberge, ferme-équestre, gîtes ruraux...) doivent :
 - être situées à proximité des bâtiments d'exploitation et constituer un ensemble bâti groupé unique avec ceux-ci
 - ne pas porter atteinte au caractère du site dans lequel elles s'intègrent.
 - doivent rester liées avec l'exploitation.
- la restauration, l'extension, la surélévation des bâtiments existants pour un usage autre qu'agricole, ne doit pas apporter d'entrave aux activités agricoles en place. Elles sont autorisées sous réserve de préserver le caractère architectural originel des constructions ou de le mettre en valeur dans le respect des dispositions de L151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers à ces accès.

ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux différents réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec l'exploitant concerné.

A 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations sanitaires en vigueur, sous réserve, en particulier, que l'eau soit potable et d'une quantité suffisante.

A 4.2- Alimentation électrique

Toute construction ou installation requérant une alimentation en électricité, doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

A 4.3- Alimentation en gaz - alimentation par le réseau de télécommunication

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

A 4.4- Dispositifs d'assainissement

4.4.1 - Assainissement collectif

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain.

Dans le cas d'un réseau séparatif, toute évacuation dans une canalisation d'eaux pluviales est interdite.

4.4.2 - Assainissement non collectif

Toute construction ou installation requérant une évacuation d'effluent, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel ou semi-individuel :

- qui soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur
- et qui réponde à l'aptitude des sols de la parcelle.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

A 4.5- Rejet des eaux pluviales

4.5.1 - réseau collectif existant

S'il existe un réseau d'assainissement eaux pluviales, les eaux pluviales doivent pouvoir être rejetées dans ce réseau.

Si elles ne sont pas rejetées dans le réseau public, les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sur le terrain d'assiette du projet.

Toute évacuation dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales doit être réalisé par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau public.

4.5.2 - réseau collectif inexistant

Les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il peut être imposé l'installation d'un dispositif de prétraitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1- Les constructions principales, autre qu'agricole, doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer (à défaut en limite d'une voie appartenant au domaine public)
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer (à défaut en limite d'une voie appartenant au domaine public), en respectant un minimum d'au moins 5m.

6.2- Les constructions principales à usage agricole devront s'implanter avec un recul de 15m minimum par rapport à l'alignement.

6.3- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 100m de l'Autoroute A 10.

6.4 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

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

7.1- Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de la limite séparative ; dans ce cas, pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4m.

Les pointes de pignons ainsi que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminées, de ventilation, éléments techniques...) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent alinéa.

7.2 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.3- Les constructions doivent être implantées à 50m en retrait de la lisière des massifs boisés de Feuillarde au Sud-Ouest et de Judeau au Nord-Est de la commune.

7.4- Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.2- Hauteur maximum des constructions à usage d'habitation :
Elle ne doit pas excéder 9m.

10.3- Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, est 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.

11.2- les bâtiments d'exploitation autres que les bâtiments d'élevage seront de teinte sombre (brun foncé, rouge foncé, vert foncé...).

L'emploi pour ces bâtiments de :

- tôle non pré-laquée, galvanisée ou pas,
- plaques translucides sauf si elles présentent une surface inférieure à 10 % de la surface globale de la couverture
- plaques ondulées en fibrociment,

est interdit.

11.3- Constructions d'habitation :

11.3.1- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,60 m au dessus du niveau du terrain naturel, relevé au milieu de la façade de celles-ci..

11.3.2- Toitures

a) Les toitures des constructions doivent présenter une pente de la toiture principale d'au moins 35 °.

Sont acceptées les toitures à un pan d'une pente minimum de 25° pour les bâtiments d'une emprise au sol de 20 m² maximum, accolés à la construction principale ou implanté à l'alignement ou en limite séparative.

La couverture est :

- soit en tuile de terre cuite, plate ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge ou matériau d'aspect, forme et couleur similaires.
- soit en ardoise naturelle ou artificielle de teinte ardoise ou matériau d'aspect, forme et couleur similaires.

En conséquence, les couvertures métalliques ou plaques ondulées ou plastiques sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- Pour les extensions, les bâtiments annexes, aucune pente de toiture n'est imposée.
- lorsque le matériau de couverture n'est pas conforme aux prescriptions mentionnées ci-dessus.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si :

- elles correspondent à une partie de toiture limitée à 20% de la toiture de la construction principale pour une emprise au sol de 20m² au maximum
- elles s'intègrent bien à la volumétrie du projet.

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

Pour les vérandas, une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci dans le but d'éviter tout effet de juxtaposition.

11.2.3- Revêtements extérieurs

Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. Elles seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocré ou rosé les plus clairs à des ocres ou même des bruns clairs : les teintes utilisées seront dans la gamme des bruns et non des jaunes.

Les tonalités trop claires sont à éviter, le blanc pur est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

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

11.3- Pour les autres constructions

Elles présenteront une architecture simple et soignée, les différentes façades seront traitées avec le même soin. Aucune règle de pente de toiture n'est imposée pour les autres constructions.

11.3.4- Clôtures

- Clôtures sur rue ou voies :

Elles seront simples et sobres.

Leur hauteur sera au plus de 2m.

- Les clôtures, constituées d'éléments et matériaux hétéroclites, et fixés sur poteaux rainurés, sont interdites sur rue.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ARTICLE N 0 - CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou inondables.

Cette zone comprend notamment :

- un secteur N1 correspondant à la zone inondable de la vallée de la Retrêve, il s'agit donc d'une zone à risque.

- un secteur N2 très limité en superficie, situé au nord du bourg, destiné à l'extension des terrains de sport, des terrains de plein air et des aires de jeux.

- un secteur N3, couvrant le lotissement de la Tassette, installé sur de très grandes parcelles en milieu boisé, situé à l'extrémité Sud de la commune en limite communale d'Ormes ; ce lotissement est pratiquement totalement occupé. On n'y trouve que de l'habitat individuel noyé dans la verdure. Ce secteur N3 n'est par ailleurs pas desservi par le réseau public d'assainissement et il n'est pas prévu d'y faire des équipements complémentaires entre autre en matière de collecte des eaux usées. Ainsi pour des raisons paysagères et des contraintes d'assainissement, il est souhaité y maintenir une densité bâtie très faible.

- un secteur N4, qui couvre les points bâtis isolés dans un environnement agricole. Dans ce secteur, la vocation agricole n'est plus prioritaire, soit parce qu'il est établi que les bâtiments n'ont pas ou plus de lien avec l'activité agricole soit parce que les changements de destination à des fins autres qu'agricoles sont nécessaires pour la préservation du patrimoine rural.

Toutefois, dans ce secteur, l'activité agricole est susceptible de générer des contraintes induites (odeurs, poussières, bruit, passage d'engins...). Les possibilités de changements de destination des bâtiments sont permises, quel qu'en soit l'usage, avec volonté de conserver le bâti dans sa configuration existante au moment de l'approbation de la révision du PLU.

RECOMMANDATION

Le territoire de la commune de GIDY est soumis aux aléas de retrait-gonflement des sols argileux. Une étude de sol est recommandée préalablement à tout projet de nouvelle construction.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration

- Sont soumis à autorisation :

→ les aires de stationnement ouvertes au public

→ tous travaux ayant pour effet la modification d'un élément bâti du paysage (L et R442-2) identifié au Plan Local d'Urbanisme

→ les exhaussements et affouillements du sol dont la superficie excède 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres

→ les coupes et abattages dans les espaces boisés classés à protéger

- les constructions à caractère non permanent destinées à être régulièrement démontées et réinstallées sont soumises à un permis spécifique aux installations temporaires.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions en dehors des annexes, les nouvelles occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation d'urbanisme autres que :
 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au recueil des eaux pluviales, à la défense incendie, à l'agriculture, à l'assainissement...
 - Les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt collectif
 - les équipements et infrastructures pour l'assainissement, dans le secteur N1
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'observation ou à la gestion du milieu naturel ou forestier
 - les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, dans le secteur N1, N2
 - les équipements de sport et de loisir, dans le secteur N2
 - Les annexes aux occupations et utilisations du sol autorisées
 - Les abris pour animaux, dans les secteurs N3 et N4
 - Les annexes aux occupations et utilisations du sol existantes
 - Les piscines, dans les secteurs N3 et N4.
 - Les abris de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Sont par ailleurs interdits

- Les dépôts et entrepôts de toute nature
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes
- Les habitations légères de loisir
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités sur le plan de zonage autres que ceux visés à l'article N2 ci-après, et sauf dans le cas où la destruction serait rendue nécessaire pour des questions de sécurité évidentes.
- la suppression des cheminements doux repérés en tant qu'éléments de paysage et délimités au plan de zonage

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

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article N1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article :

- Tout projet doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leurs capacités, leur structure, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Tout projet doit respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement, au bruit (arrêté préfectoral du 24 juin 2002)

- Les constructions à usage non agricole doivent respecter les mêmes exigences d'éloignement que celles à laquelle sont soumis les bâtiments agricoles, mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence

Dans les secteurs N1, N3 et N4

- La restauration, l'extension, la surélévation des bâtiments existants sont autorisées sous réserve de préserver le caractère architectural original des constructions ou de le mettre en valeur.

- Les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec la protection du site.

Dans le secteur N2

- Les constructions, les restaurations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, doivent être liées au fonctionnement d'équipements sportifs ou de loisirs.

Dans le secteur N3

- Les constructions nouvelles à vocation d'habitation et leurs annexes

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 4 –DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux différents réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec l'exploitant concerné.

N 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable.

N 4.2- Alimentation électrique

Toute construction ou installation requérant une alimentation en électricité, doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

N 4.3- Alimentation en gaz – alimentation par le réseau de télécommunication

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

N 4.4- Dispositifs d'assainissement

4.4.1 - Assainissement collectif

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain.

Dans le cas d'un réseau séparatif, toute évacuation dans une canalisation d'eaux pluviales est interdite.

4.4.2 - Assainissement non collectif

Toute construction ou installation requérant une évacuation d'effluent, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel ou semi-individuel :

- qui soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur
- et qui réponde à l'aptitude des sols de la parcelle.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Secteur N2 : pour la protection du captage d'eau potable, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans des puisards.

N 4.5- Rejet des eaux pluviales

4.5.1 - réseau collectif existant

S'il existe un réseau d'assainissement eaux pluviales, les eaux pluviales doivent pouvoir être rejetées dans ce réseau.

Si elles ne sont pas rejetées dans le réseau public, les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sur le terrain d'assiette du projet.

Toute évacuation dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales doit être réalisé par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau public.

4.5.2 - réseau collectif inexistant

Les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il peut être imposé l'installation d'un dispositif de prétraitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur N3 : de manière à conserver les caractéristiques paysagères d'un lotissement isolé dans les bois, la surface minimale nécessaire pour qu'un terrain soit constructible est de 30 000 m² (3 ha).

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'utilité publique, ou d'intérêt collectif, de faible emprise.

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

6.1- Hormis en secteur N3, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer (à défaut en limite d'une voie appartenant au domaine public)
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer (à défaut en limite d'une voie appartenant au domaine public), en respectant un minimum d'au moins 5m.

6.2 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.3 Dans le secteur N3, les constructions doivent être implantées à 20m au moins en retrait de l'alignement sur les voies publiques ou privées.

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

7.1- Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de la limite séparative ; dans ce cas, pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4m.

7.2 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.3- Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1- Hauteur maximum

Cette hauteur ne doit pas excéder 10m.

10.2- Cette règle de hauteur maximale ne concerne pas les équipements publics ni les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

10.3- Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, est 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.

11.2- Pour les constructions à usage d'habitation et annexes proches constituant un même ensemble visuel :

11.2.1- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être à plus de 0,60 m au dessus du niveau du terrain naturel, relevé au milieu de la façade de celles-ci.

11.2.2- Toitures

a) Les toitures des constructions doivent présenter une pente de la toiture principale d'au moins 35 °.

Sont acceptées les toitures à un pan d'une pente minimum de 25° pour les bâtiments d'une emprise au sol de 20 m² maximum, accolés à la construction principale ou implantés à l'alignement ou en limite séparative.

La couverture est :

- soit en tuile de terre cuite, plate ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge ou matériau d'aspect, forme et couleur similaires.
- soit en ardoise naturelle ou artificielle de teinte ardoise ou matériau d'aspect, forme et couleur similaires.

En conséquence, les couvertures métalliques ou plaques ondulées ou plastiques sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les extensions, les bâtiments annexes, aucune pente de toiture n'est imposée.
- lorsque le matériau de couverture n'est pas conforme aux prescriptions mentionnées ci-dessus.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si :

- elles correspondent à une partie de toiture limitée à 20% de la toiture de la construction principale pour une emprise au sol de 20m² au maximum
- elles s'intègrent bien à la volumétrie du projet.

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

Pour les vérandas, une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci dans le but d'éviter tout effet de juxtaposition.

11.2.3- Revêtements extérieurs

Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. Elles seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocre ou rosé les plus clairs à des ocres ou même des bruns clairs : les teintes utilisées seront dans la gamme des bruns et non des jaunes.

Les tonalités trop claires sont à éviter, le blanc pur est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

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

11.3- Pour les autres constructions

Elles présenteront une architecture simple et soignée, les différentes façades seront traitées avec le même soin. Aucune règle de pente de toiture n'est imposée pour les autres constructions.

11.4- Clôtures autres qu'agricoles

11.4.1- Clôtures sur rue

Elles seront simples et sobres.

Leur hauteur sera au plus de 2m.

Secteur N1 :

Les clôtures doivent être totalement ajourées pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue.

11.4.2- Les clôtures, constituées d'éléments et matériaux hétéroclites, et fixés sur poteaux rainurés, sont interdites sur rue.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Secteurs N1 et N3

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.