

II.4 - Stationnement

Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination :

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Dispositions applicables aux extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 m² de surface de plancher, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

Dispositions applicables en cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

Dispositions applicables aux constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination :

- Il est exigé au minimum 8 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.

Dispositions applicables aux autres types de constructions autorisées sur la zone :

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,
- Ou 0,75 place par emploi salarié,
- La solution la plus favorable aux constructeurs s'applique.

Dispositions applicables aux livraisons et visiteurs :

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Dispositions applicables au stationnement des cycles :

- Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

III.1.2 - Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

III.2.4 - Télécommunications

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

III.2.5 - Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

CHAPITRE 11 : REGLEMENT DE LA ZONE A

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

D'une part,

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :

- Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouane approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.

D'autre part,

Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :

- Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,
- Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.
- Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Qualification de la zone

La zone « A » est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

La zone agricole ou « A » concerne les secteurs non urbanisés à vocation agricole.

Le secteur « Ap » correspond à des secteurs agricoles à enjeux de patrimoine et/ou de paysage :

- Espaces ouverts des parcs de châteaux et demeures (anciens parcs et parcs actuels),
- Abords dégagés des parcs (covisibilité),
- Abords dégagés du canal d'Orléans, de Briare et du Loing (covisibilité),
- Cônes de vue principaux.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

I.1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article suivant I.2.

I.1.2 - Dans la zone A et secteur Ap, les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et autoroutières sans restriction d'éloignement et de hauteur des remblais à proximité des clôtures autoroutières.

I.1.3 - Toute construction est interdite dans la zone d'inconstructibilité de 100 mètres prévue à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Des bâtiments d'exploitation agricole en respectant une implantation minimale de distance par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé, équivalente à la hauteur du bâtiment (D=H), avec un minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute,
- Des réseaux d'intérêt public,
- Des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
- De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes en respectant une implantation minimale de distance par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé, équivalente à la hauteur du bâtiment (D=H), avec un minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Hormis dans le secteur Ap, sont autorisés :

I.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

I.2.2 - Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

I.2.3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants.

I.2.4 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles.

I.2.5 - Le changement de destination des constructions existantes, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme, vers une vocation de vente de bien directe à une clientèle et d'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et après avis conforme de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

I.2.6 - Les constructions et installations des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

I.2.7 - Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

- D'une extension mesurée, de 30% maximum de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi (bâtiment principal et annexe),
- D'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension,
- Les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m², emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi,
- De la construction d'annexes dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal,
- Les piscines auront une emprise au sol maximale de 75 m².

I.2.7 - Les affouillements et exhaussements liés aux usages de la zone.

I.2.8 - Dans le secteur « Ap », seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'existant.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - Aux renaturations,
 - Ou à des aménagements hydrauliques destinés à la lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales,
 - Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.
 - La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

II.1.2 - La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 14 mètres au faîtage.

II.1.3 - Les façades des futures constructions agricoles devront être implantées en observant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

II.1.4 - Pour les habitations existantes :

- La hauteur des constructions autorisées dans l'article I.2.7 ne devra pas dépasser le gabarit existant,
- La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

II.1.5 - Une implantation à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres de l'alignement est admise dans le cas des constructions de moins de 25 m² d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article II.1.3., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les façades des constructions à édifier doivent être

réalisées dans le prolongement latéral et vertical de la construction existante. Cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (auvent, marquise, ...) dans la limite de 8 m² de surface de plancher.

II.1.6 - Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

II.1.7 - Dans le secteur « Ap » : Les extensions devront s'inscrire dans les gabarits des constructions existantes. Dans les parcs et leurs abords, toute extension devra être réalisée dans le respect de la composition de l'ensemble.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.2.1 - Dispositions générales

Dans la zone A et secteur Ap, sont interdites toutes les constructions présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement, matériaux brillants, ...), facteur de danger pour la circulation autoroutière.

II.2.2 - Pour l'habitation :

II.2.2.1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

II.2.2.2 - Pour les constructions principales

Façades et matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

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

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

Sauf extension de l'existant, les clôtures seront constituées :

- Soit de lisses ou de grillages sur poteaux,
- Soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m, sauf en cas de réfection d'un mur existant.

Les clôtures en limite ferroviaire

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

Les clôtures autoroutières

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux clôtures autoroutières, répondant déjà à des contraintes techniques et sécuritaires spécifiques.

II.2.2.3 - Pour les annexes

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

II.2.3 - Pour le bâtiment agricole :

Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain naturel sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation imposant d'autres dispositions.

Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

Les matériaux de couverture seront de couleur sombre. Le zinc est autorisé.

Les façades des bâtiments agricoles seront (en attente du retour de la chambre d'agriculture) :

- soit en bardage métallique ou bois,
- soit en filets brise-vent,
- soit en maçonneries enduites,
- soit en panneaux de béton préfabriqués à l'aspect caillou lavé,
- soit en terre, terre-paille ou torchis.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le secteur « Ap » : Dans les parcs, Les constructions devront être réalisées dans le respect l'harmonie des matières.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, à l'exception des espaces dédiés aux infrastructures routières et autoroutières, doivent être traités en espaces verts et ne peuvent être occupés par des dépôts précaires.

II.3.2 - Les éléments bâtis, ouvrages, arbres, alignements d'arbres, haies, allées, canaux et tracés, ..., figurant au plan sont soumis aux dispositions générales et à celles de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

II.3.4 - Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

II.3.5 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales adaptées au terrain.

II.3.6 - La plantation d'espèces végétales invasives (espèces introduites envahissantes) est interdite.

II.4 - Stationnement

II.4.1 - Pour les constructions nouvelles : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales.

II.4.3 - Le traitement des aires de stationnement, à l'exception des infrastructures autoroutières existantes, réduira au maximum l'imperméabilisation du sol.

II.4.4 - Dans le secteur « Ap » :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.
- L'implantation et l'organisation des aires de stationnement devront valoriser la composition des espaces.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de branchement sur le réseau d'adduction publique, il pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou prises en charge par des dispositifs ou exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain.

Dans la zone A et secteur Ap, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

III.2.4 - Télécommunications

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 12 : REGLEMENT DE LA ZONE N

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

D'une part,

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :

- Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.

D'autre part,

Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :

- Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,
- Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.
- Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Qualification de la zone

La zone « N » est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle ou « N » concerne les secteurs non urbanisés ainsi que les constructions isolées localisées dans les espaces naturels.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Un secteur Np** correspondant à des secteurs à dominante boisée à enjeux de patrimoine et/ou de paysage :
 - Espaces boisés des parcs de châteaux et demeures (anciens parcs et parcs actuels),
 - Abords boisés des parcs (écriin).

- **Un secteur Nv** correspondant aux fonds de vallée ou vallons, (vocation naturelle ou de renaturation),
- **Un secteur Nl** correspondant aux équipements et constructions à vocation touristique ou de loisirs,
- **Un secteur Nc** spécifique aux carrières.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

I.1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article suivant I.2, respectivement dans la zone et dans chacun des secteurs.

I.1.2 - Dans la zone N et secteurs Nv et Np, les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et autoroutières sans restriction d'éloignement et de hauteur des remblais à proximité des clôtures autoroutières.

I.1.3 - Toute construction est interdite dans la zone d'inconstructibilité de 100 mètres prévue à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Des bâtiments d'exploitation agricole en respectant une implantation minimale de distance par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé, équivalente à la hauteur du bâtiment (D=H), avec un minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute,
- Des réseaux d'intérêt public,
- Des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
- De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes en respectant une implantation minimale de distance par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé, équivalente à la hauteur du bâtiment (D=H), avec un minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Hormis dans les secteurs, sont autorisés :

I.2.1 - Les bâtiments agricoles et forestiers.

I.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants.

I.2.3 - Le changement de destination des constructions existantes, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme, vers une vocation de vente de bien directe à une clientèle et d'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

I.2.4 - Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

- D'une extension mesurée, de 30% maximum de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi,
- De la construction d'annexes dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal,
- D'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.
- Les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m² d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi,
- Les piscines auront une emprise au sol maximale de 75 m².

I.2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol liés aux usages de la zone.

I.2.6 - Dans les secteurs :

Dans le secteur « Np », seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'existant. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux restaurations d'ouvrages anciens maçonnés en pierre.

Dans le secteur « Nv », seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques et les travaux d'infrastructure publique nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les constructions liées aux exploitations agricoles destinées au logement des animaux, dans la limite de 40² d'emprise au sol,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - Aux renaturations ou aux ouvrages hydrauliques destinés à gérer les cours d'eau,
 - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce.

Dans le secteur « NI », seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants :
 - Les constructions, installations à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs, de restauration,
 - Les campings, parcs résidentiels de loisirs ... et, en leur sein, les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles,
- Les logements de gardiennage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - Aux renaturations,
 - Ou à des aménagements hydrauliques destinés à la lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales,

- Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- Ou à un usage de tourisme, loisirs.

Dans le secteur « Nc », seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les constructions, installations liées à l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Sur la commune d'AMILLY, les installations de traitement et de commercialisation de matériaux,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - Ou aux renaturations,
 - Ou à des aménagements paysagers,
 - Ou à des aménagements hydrauliques destinés à la lutte contre les inondations,
 - Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 - En zone N, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, ni 9 mètres au faitage. Des dépassements sont autorisés pour des éléments techniques.

II.1.2 - Dans les secteurs, la hauteur des constructions est fixée, au faitage, respectivement à :

- Secteur Np : 12 m,
- Secteur Nv : 6 m,
- Secteur NI : 12 m,
- Secteur Nc : non réglementé.

II.1.3 - Pour les habitations existantes :

- La hauteur des constructions autorisées dans l'article I.2.4 ne devra pas dépasser le gabarit existant,
- La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

II.1.4 - **Dans le secteur « Np »** : Dans les parcs et leurs abords, les constructions devront être réalisées dans le respect de la composition de l'ensemble. Les tracés d'allées et perspectives devront être préservés.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans la zone N et les secteurs de zone :

II.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.2 - En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter le caractère de l'ensemble ou le mettre en valeur.

II.2.3 - Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

II.2.4 - Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

II.2.5 - Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

II.2.6 - Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits. Toutefois, sont autorisés les abris de jardins en bardage tôle de moins de 10 m² de surface de plancher.

II.2.7 - Les toitures terrasses sont autorisées.

II.2.8 - En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

II.2.9 - Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse aux éléments construits sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

II.2.10 - Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

II.2.11 - Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

II.2.12 - Aucune dispositions ne s'appliquent aux clôtures autoroutières, répondant déjà à des contraintes techniques et sécuritaires spécifiques.

II.2.13 - Dans la zone N et secteurs Nv et Np, sont interdites toutes les constructions présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement, matériaux brillants, ...), facteur de danger pour la circulation autoroutière.

Dans la zone N et les secteurs Np, Nl et Nc :

II.2.14 - Sauf en cas de réfection d'un mur existant, les clôtures seront constituées de lisses ou de grillages sur poteaux sans muret bas.

Dans le secteur Nv :

II.2.15 - Les constructions destinées au logement des animaux auront un aspect bois et seront constituées d'une structure démontable de manière à ne pas imperméabiliser le sol.

II.2.16 - Les clôtures seront constituées de lisses ou de grillages sur poteaux sans muret bas ni longrine.

Dans le secteur « Np » :

II.2.17 - Dans les parcs des châteaux et demeures, les constructions respecteront l'harmonie des matières et des teintes des constructions de l'unité foncière, ou s'effaceront dans le paysage proche ou lointain. En

dehors des parcs des châteaux et demeures, les constructions devront s'effacer dans le paysage proche ou lointain.

Pour les habitations existantes visées à l'article I.2.4 :

II.2.18 - Dispositions générales

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

II.2.19 - Pour les constructions principales

Façades et matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

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

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

Sauf extension de l'existant, les clôtures seront constituées :

- Soit de lisses ou de grillages sur poteaux,
- Soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m, sauf en cas de réfection d'un mur existant.

II.2.20 - Pour les annexes

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, à l'exception des espaces dédiés aux infrastructures routières et autoroutières, doivent être traités en espaces verts et ne peuvent être occupés par des dépôts précaires.

II.3.2 - Les éléments bâtis, ouvrages, arbres, alignements d'arbres, haies, allées, canaux et tracés, ..., figurant au plan sont soumis aux dispositions générales et à celles de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

II.3.4 - Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

II.3.5 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales adaptées au terrain.

II.3.6 - La plantation d'espèces végétales invasives (espèces introduites envahissantes) est interdite.

II.4 - Stationnement

II.4.1 - Pour les constructions nouvelles : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales.

II.4.3 - Le traitement des aires de stationnement réduira au maximum l'imperméabilisation du sol.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de branchement sur le réseau d'adduction publique, il pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou prises en charge par des dispositifs ou exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain.

Dans la zone N et secteurs Nv et Np, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

III.2.4 - Télécommunications

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 13 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

D'une part,

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :

- Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.

D'autre part,

Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :

- Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,
- Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.
- Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Qualification de la zone : La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation à vocation habitat.

Les zones 1AU s'aménagent en fonction des Orientations d'Aménagement et de Programmation, listées dans le tableau ci-dessous.

Commune	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Type d'aménagement
AMILLY	OAP Rue du Carré	Aménagement d'ensemble
	OAP Couleuvreux	Aménagement d'ensemble
	OAP Saint-Firmin-des-Vignes	Aménagement d'ensemble
CEPOY	OAP Rue de la Brégaudière	Aménagement au fur et à mesure
	OAP Rue des Alouettes	Aménagement au fur et à mesure
CHALETTE-SUR-LOING PANNES	OAP La Ronce	Aménagement d'ensemble
CHALETTE-SUR-LOING	OAP Le Bourg	Renouvellement urbain
	OAP Lancy	Aménagement d'ensemble
PANNES	OAP Bourbon Nord	Aménagement d'ensemble
CORQUILLEROY	OAP Les Plessis	Aménagement d'ensemble
SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD	OAP Bourg-Cimetière	Aménagement au fur et à mesure
SOLTERRE	OAP La Commodité	Aménagement au fur et à mesure
VILLEMANDEUR	OAP La Grimbonnerie	Aménagement d'ensemble
	OAP La Comté	Aménagement d'ensemble

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

I.1.1 - les activités industrielles nouvelles,

I.1.2 - les entrepôts,

I.1.3 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,

I.1.4 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

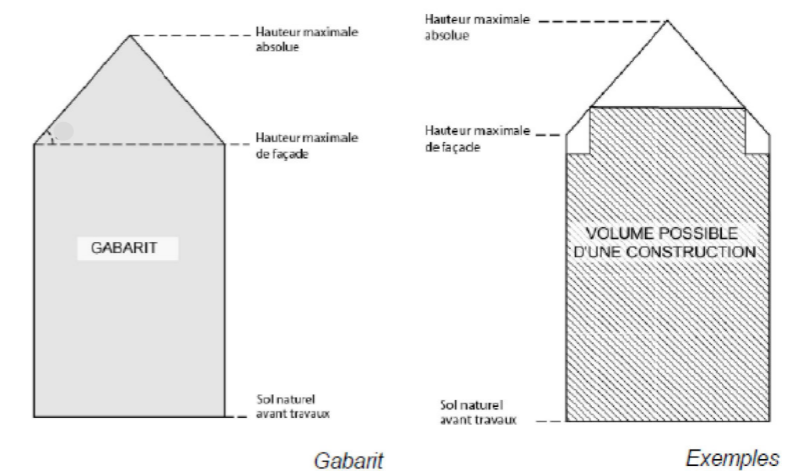
a) Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions :

- Se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Est délimitée par un gabarit, défini par :
 - Une hauteur de façade, correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
 - Une hauteur absolue maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.



b) Volumétrie

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres en façades et 16 mètres au faîtage (hauteur maximale absolue).

c) ImplantationDispositions générales

Le terme alignement désigne :

- L'alignement selon les termes réglementaires,
- Mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée.

Dans l'ensemble de la zone :

Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les façades des futures constructions devront être implantées à l'alignement en tout ou partie ou en retrait de 5 mètres maximum pour les constructions principales.

Les constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux 2 alinéas précédents (implantation par rapport à la rue et aux limites séparatives), les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux constructions principales non contiguës.

Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 0,50 m minimum.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**II.2.1 - Dispositions générales**

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

II.2.2 - Pour les constructions principalesII.2.2.1 - Façades et matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits.

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

II.2.2.2 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

II.2.2.3 - Clôtures : Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures de façade sur rue

Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,
- Soit d'un dispositif ajouré,
- Soit d'un mur plein.

La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 1,80 mètre, sauf impératifs liés à la sécurité.

Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,
- Soit d'un dispositif ajouré,
- Soit d'un mur plein, maçonné ou non.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder, sauf impératifs liés à la sécurité 1,80 mètre.

Les clôtures en limite ferroviaire

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

II.2.3 - Pour les annexes

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1 - Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

II.3.2 - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

II.3.3 - La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.

II.3.4 - Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

II.4 - Stationnement

II.4.1 - Dispositions générales :

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

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² de surface de plancher, est de une.
 - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m² accès compris.
 - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

II.4.2 - Normes applicables par type de constructions :

Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination :

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Dispositions applicables aux extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 m² de surface de plancher, les normes

applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

Dispositions applicables en cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

Dispositions applicables aux livraisons et visiteurs :

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Dispositions applicables au stationnement des cycles :

- Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

III.1.2 - Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter un trottoir minimum, d'une largeur minimale de 1,50 mètre.

Les voiries nouvelles en impasse sont admises à condition :

- D'être dotées d'un dispositif de retournement
- Et qu'une possibilité de connexion ou de prolongement ultérieur de la voirie soit ménagée, sauf impossibilité technique.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

III.2.4 - Télécommunications

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

III.2.5 - Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

CHAPITRE 14 : REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

D'une part,

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :

- Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.

D'autre part,

Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :

- Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,
- Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.
- Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Qualification de la zone : La zone 2AU est une zone à urbaniser à vocation habitat ou mixte dont les capacités en termes de réseaux sont insuffisantes.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

I.1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article I.2.

I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- I.2.1 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - Ou à des aménagements paysagers,
 - Ou à des aménagements hydrauliques,
 - Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - Ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

I.2.2 - Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

II.4 - Stationnement

Non réglementé.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

III.2 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

CHAPITRE 15 : REGLEMENT DE LA ZONE 2AUx

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

D'une part,

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

D'autre part,

Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Qualification de la zone : La zone 2AUx est une zone destinée à être urbanisée, à vocation spécifique d'activités économiques, accueil d'activités tertiaires, secondaires, artisanales ou industrielles. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- I.1.1 - Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- I.1.2 - Les constructions et installations à usage agricole,
- I.1.3 - Les constructions à usage d'habitation hormis le logement de gardiennage,
- I.1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- I.1.5 - Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- I.1.6. – Les constructions et installations des commerces et des activités de service

I.1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

II.4 - Stationnement

Non réglementé.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

III.2 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

ANNEXE 2 : CERTIICAT D'URBANISME

dossier n° CUb 045 004 20 00177

date de dépôt : 02 septembre 2020
demandeur : IB VOGT FRANCE, représenté par
Monsieur VAN GINDERDEUREN Vittorio
pour : Centrale solaire photovoltaïque au sol
adresse terrain : 520 RTE de Chatillon, à Amilly
(45200)

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de l'État
Opération réalisable

Le préfet du Loiret,

Vu la demande présentée le 02 septembre 2020 par IB VOGT FRANCE, représenté par Monsieur VAN GINDERDEUREN Vittorio demeurant 9 RUE Croisée des Lys, Saint-Louis (68300), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

• indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 0-BM-398
- situé 520 RTE de Châtillon
45200 Amilly

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la réalisation d'une centrale solaire photovoltaïque au sol ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 27/02/2020 ;

Vu l'avis de Enedis en date du 10/10/2020 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 20/10/2020 ;

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret en date du 15/12/2020 ;

Vu l'avis de la SNCF en date du 15/10/2020 ;

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental - Agence Territoriale de Montargis en date du 28/09/2020 ;

Vu l'avis réputé sans observation du maire de Amilly ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 02/11/2020 ;

CERTIFIÉ

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 02/11/2020, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.
Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- zone Ub2 - Zone d'urbanisation récente

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Périmètre de protection de captage d'eau potable
- Relations aériennes : Servitude à l'extérieur des zones de dégagement
- Le terrain est surplombé par une ligne électrique aérienne ou traversé par un câble électrique souterrain

A titre d'information :

Le département du Loiret a été classé par arrêté préfectoral du 18/09/2001 zone à risque d'exposition au plomb.

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 25 avril 2009 au bénéfice de l'EPCI.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	oui		Agglomération Montargoise	
Électricité	oui		ENEDIS	
Assainissement	oui		Agglomération Montargoise	
Voirie	oui		Département	

La distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF 14-100. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour alimenter la parcelle.

La contribution à ces travaux d'extension sera à la charge de la CCU, hors exception, pour la part des équipements situés en dehors du terrain d'assiette de l'opération, et à la charge de l'aménageur pour les équipements situés à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération.

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = % (secteur n°)
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront nécessaires :

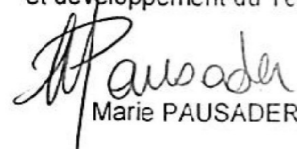
- demande de permis de construire qui sera soumise à l'avis de la CDPENAF
- le projet sera soumis à déclaration au titre de l'article R214-1 du code de l'environnement pour la rubrique pluviale (2150)
- le projet sera soumis à évaluation environnementale systématique avec étude d'impact. Il fera l'objet d'un avis de l'autorité environnementale et d'une enquête publique.
- procédure pour détachement du terrain si le terrain est issu d'une unité foncière plus grande.

Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 02/11/2020.

Fait, le 19 FEV. 2021

P/Le Préfet et par délégation,
La Cheffe du Service urbanisme, aménagement
et développement du Territoire


Marie PAUSADER

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



Courrier arrivé le

- 6 OCT. 2020

DDT du Loiret SJA/PAD/3

Pôle Aménagement Durable
Direction des Infrastructures
Agence Territoriale de Montargis

DDT

131 Faubourg Bannier
45042 ORLEANS

Ref : SN/IR - 20.1324

Contact : Stéphane NIGON

Objet : Avis sur Certificat d'Urbanisme

N° : CUb 045 004 20 00177

RD : 93 - AMILLY - 520 route de Chatillon

Du PR 2+285 à 2+695 côté droit

Instructeur : Véronique TARAUD

Montargis, le 28 septembre 2020

Madame,

En réponse à votre consultation du 14 septembre 2020, je vous informe que le dossier cité en objet reçoit un avis favorable avec l'observation suivante :

Accès

Une demande de permission de voirie pour l'accès devra être instruite auprès des services du Département du Loiret - Direction des Infrastructures - Agence Territoriale de Montargis.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,


Jack LEMAITRE
Responsable de l'Agence Territoriale
de Montargis

Pièce jointe : 1 exemplaire du dossier de demande en retour

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE OUEST
15 boulevard Stalingrad-Bâtiment ACTIPOLE-44000 NANTES
Tél. : 06 16 56 23 53
tr.dito.patrimoine@sncf.fr

Courrier arrivé le
22 OCT 2020
DDT du Loiret SJA/PADS



DDT
131 Faubourg BANNIER
45042 ORLEANS

à l'attention de Mme Véronique TARAUD

V/Réf. : CUB 045 004 20 00177
N/Réf. : 244-20-CU-TR
Commune de AMILLY
Pétitionnaire(s) : IB VOGT FRANCE

Nantes, le 15 octobre 2020

Madame,

En réponse à votre demande d'avis concernant le **certificat d'urbanisme** référencé ci-dessus, je vous informe que la SNCF n'a pas d'objection à faire valoir à l'encontre du projet envisagé. Toutefois, nous n'avons pas le recul suffisant pour apprécier le risque induit par ce type d'installation nouvelle, notamment celui de l'éblouissement et celui d'aggravation du risque incendie du fait ou à l'occasion de l'installation et de l'exploitation d'un parc photovoltaïque.

Dès lors, le gestionnaire de ce parc assumera la responsabilité pleine et entière des conséquences, des troubles et dommages qui seraient occasionnés à l'infrastructure ferroviaire ainsi qu'aux personnels en charge de la maintenance et de l'exploitation du réseau ferroviaire

Le pétitionnaire devra également prendre en compte les points mentionnés ci-dessous, imposés à tous les immeubles voisins du chemin de Fer, par le Code des Transports et la loi du 15 Juillet 1845 sur la conservation et les servitudes du domaine public ferroviaire (notice jointe):

• **Constructions (article L.2231-5 du Code des Transports) :**

Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie dans une distance de 2 m de la limite du chemin de fer.

La limite du chemin de fer est indépendante de la limite réelle des terrains du domaine concédé à RFF/SNCF. C'est une limite théorique à partir de laquelle sont mesurées les distances que les riverains doivent respecter aux titres des servitudes prévues par le Code des Transports et la loi du 15 Juillet 1845.

Il en résulte que, si les murs de clôture peuvent être établis à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent subir un reculement si la limite réelle est située à moins de 2 m au-delà de la **limite du chemin de fer** qui est à déterminer selon le profil de terrain sur lequel est implantée la voie ferrée.

• **Dépôts de matières inflammables (article 7 de la loi du 15/07/1845) :**

Les dépôts de matières inflammables ne peuvent être établis à moins de 20 mètres de la **limite du chemin de fer**. Dans le cas de cuve ou autre infrastructure de stockage enterrée, un complément d'informations (plans) devra être transféré à nos services afin que nous examinions plus en détail si le projet est conforme à la sécurité ferroviaire.

22 OCT. 2020

• **Dépôts de matières non inflammables (article L.2231-7 du Code des Transports) :**

Dans une distance de moins de cinq mètres d'un chemin de fer, aucun dépôt de quelque matière que ce soit ne peut être établi sans autorisation préalable de l'autorité administrative. L'autorisation n'est pas nécessaire pour former, dans les localités où le chemin de fer est en remblai, des dépôts de matières non inflammables dont la hauteur n'excède pas celle du remblai du chemin ;

• **Excavations (Article L.2231-6 du Code des Transports) :**

Dans les localités où le chemin de fer se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, il est interdit aux riverains de pratiquer, *sans autorisation préalable*, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus. L'autorité administrative accorde cette autorisation après avis de l'exploitant et, pour le réseau ferré national, de SNCF Réseau.

Il conviendra de plus d'aviser le pétitionnaire ainsi que le maître d'ouvrage (ou son délégué) des dispositions suivantes à appliquer :

- Le pétitionnaire, devra établir, maintenir et entretenir à ses frais, une clôture en limite séparative avec le domaine ferroviaire, empêchant le passage vers les voies ferrées.

- Aucune évolution ni stockage de matériel, d'engins ou de matériaux sur le domaine ferroviaire ne seront tolérés pendant et après la période de travaux.

- L'utilisation d'engins de chantier puissants à proximité des installations ferroviaires est réglementée (Directive SNCF IN 1226).

Dans le respect du Code des Transports et de la Loi du 15 Juillet 1845, des servitudes relatives aux chemins de fer et des points énoncés ci-dessus, j'émet un avis favorable sur ce certificat d'urbanisme.

Restant à votre disposition pour toute précision complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Responsable de la Gestion Immobilière

Claude CHARRIER

Pièces jointes : notice explicative T1

Courrier arrivé le
27 OCT. 2020
DDT du Loiret SUA/PADS



SERVITUDES DE TYPE T1 GREVANT LES PROPRIETES RIVERAINES DES VOIES FERREES

Servitudes reportées en annexe du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que :
« Doivent figurer en annexe au plan local d'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent chapitre ».

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Les servitudes ferroviaires sont établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire.

Elles représentent une charge pour les riverains du chemin de fer et engendrent :

- des interdictions ou limitations d'occupation et d'utilisation du sol,
- des prérogatives au bénéfice des exploitants ferroviaires.

Les servitudes ferroviaires sont définies essentiellement par le Code des transports (articles L 2231-3 et suivants).

Courrier arrivé le
27 OCT. 2020
DDT du Loiret SUA/PADS

SERVITUDES LIEES AUX CONSTRUCTIONS, EXCAVATIONS, PLANTATIONS, DEBROUSSAILLEMENTS ET DEPOTS A PROXIMITE DU CHEMIN DE FER

1 - FONDEMENTS JURIDIQUES

Il s'agit de servitudes concernant les propriétés riveraines du chemin de fer et instituées dans des zones définies :

- par le Code des transports à savoir :
 - o interdiction de procéder à l'édification de toute construction, autre qu'un mur de clôture, dans une distance de deux mètres d'un chemin de fer (article L2231-5),
 - o interdiction de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de trois mètres (article L2231-6),
 - o interdiction de déposer des matières/ objets quel qu'ils soient, sans autorisation préfectorale préalable, à moins de cinq mètres d'un chemin de fer (article L2231-7),
 - o interdiction de planter des arbres à moins de 2 mètres du chemin de fer (par renvoi à l'article R116-2 du code de voirie routière).

Il existe d'autres dispositions dans le Code des transports visant à protéger le domaine public ferroviaire relatives notamment à l'écoulement des eaux, à l'exploitation des mines et aux enseignes lumineuses.

- par l'article L114-6 du code de la voirie routière.

Les exploitants ferroviaires ont par ailleurs des prérogatives : ils peuvent être autorisés à occuper temporairement des terrains privés pour effectuer des travaux publics, ils peuvent aussi réaliser des travaux de débroussaillage en zone boisée.

1.1 Délimitation de la zone de servitude par l'alignement

Les servitudes ferroviaires comprennent ainsi notamment des servitudes de recul par rapport à la limite du chemin de fer (cf. § suivant), cette dernière étant définie par arrêté préfectoral d'alignement établi en fonction de la topographie des lieux.

Ainsi, tout propriétaire riverain du chemin de fer, qui désire notamment élever une construction doit demander l'alignement.

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral, lequel peut indiquer également (en fonction des demandes des pétitionnaires) les limites de la zone de servitudes à l'intérieur

de laquelle il est interdit, en application des articles L. 2231-2 et suivants du Code des transports issus des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, d'élever des constructions, d'établir des plantations et/ou d'effectuer des excavations.

Sur le plan pratique, le service SNCF IMMOBILIER chargé de centraliser les demandes d'arrêté d'alignement répond aux coordonnées suivantes :

SNCF
Direction Immobilière Territoriale OUEST
M. le Directeur
15 boulevard Stalingrad-Bâtiment
ACTIPOLE
44000 NANTES

1.2 Sanctions en cas de non-respect des servitudes ferroviaires

En cas d'infraction aux prescriptions du Code des transports, les contrevenants sont condamnés par le juge administratif à supprimer, dans un délai déterminé, les constructions, plantations, excavations, couvertures, dépôts contraires auxdites prescriptions.

A défaut, la suppression a lieu d'office et ce, aux frais des contrevenants (Article L. 2232-2 du Code des transports).

1.3 Indemnisations.

Principe :

Les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent aucun droit à indemnité.

Exceptions :

Lors de la construction d'une nouvelle voie ferrée et si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, l'autorité administrative peut faire supprimer les constructions, plantations, excavations ou amas de quelque matière que ce soit, existant dans la zone de servitudes, moyennant une indemnité (Article 2231-8 du Code des transports).

Le débroussaillage effectué par l'exploitant ferroviaire en application de l'article L131-16 du nouveau code forestier ouvre aux propriétaires un droit à indemnité.

2 - DEFINITION DES SERVITUDES

2.1 Détermination de la limite du chemin de fer

La limite du chemin de fer est déterminée de la manière suivante :

a) Voie en plate-forme sans fossé :

Une ligne idéale tracée à 1,50 mètre du bord du rail extérieur (figure 1).

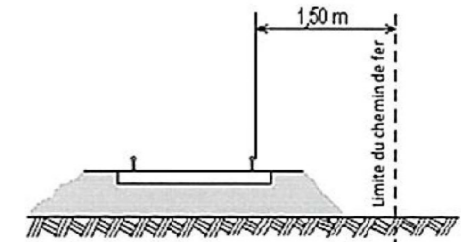


Figure 1

b) Voie en plate-forme avec fossé :

Le bord extérieur du fossé (figure 2).

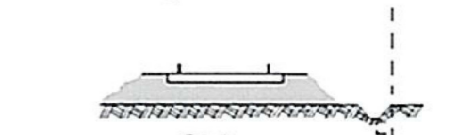


Figure 2

c) Voie en remblai :

L'arête inférieure du talus de remblai (figure 3).

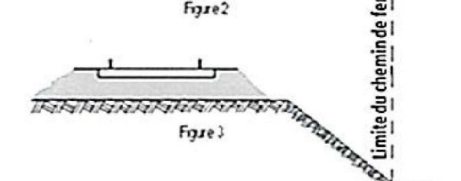


Figure 3

OU

Le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un (figure 4).

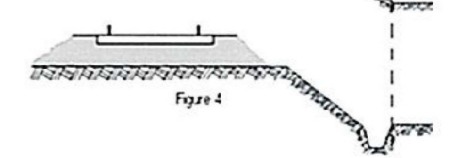


Figure 4

d) Voie en déblai :

L'arête supérieure du talus de déblai (figure 5).

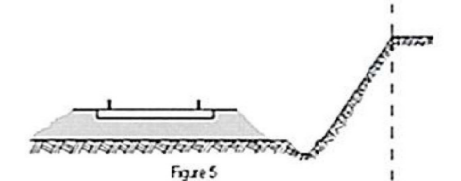


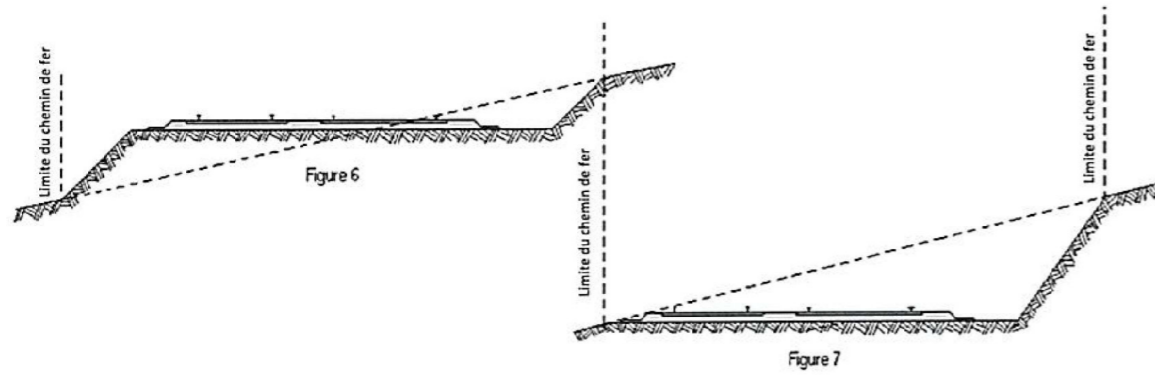
Figure 5

Courrier arrivé le

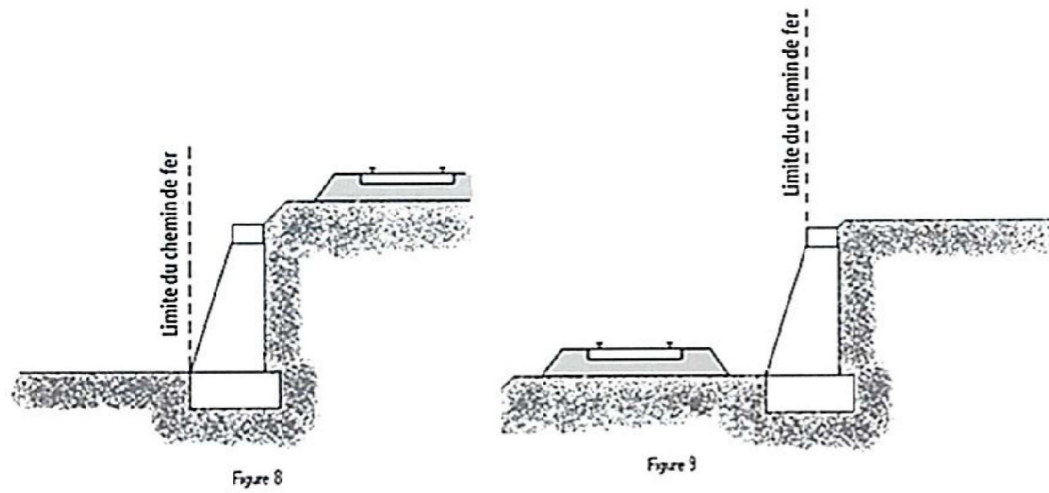
27 OCT. 2020

DDT du Loiret SUI/PAD3

Dans le cas d'une voie posée à flanc de coteau, la limite du chemin de fer à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du terrain naturel (figures 6 et 7).



Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite du chemin de fer est, en cas de remblai, le pied, et, en cas de déblai, la crête de ce mur (figures 8 et 9).



Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite du chemin de fer pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois que cet élargissement de plate-forme ne soit destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique dont la plate-forme a été acquise pour 2 voies, la limite du chemin de fer est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses

Courrier arrivé le

27 OCT. 2020

DDT du Loiret SUI/PAD3

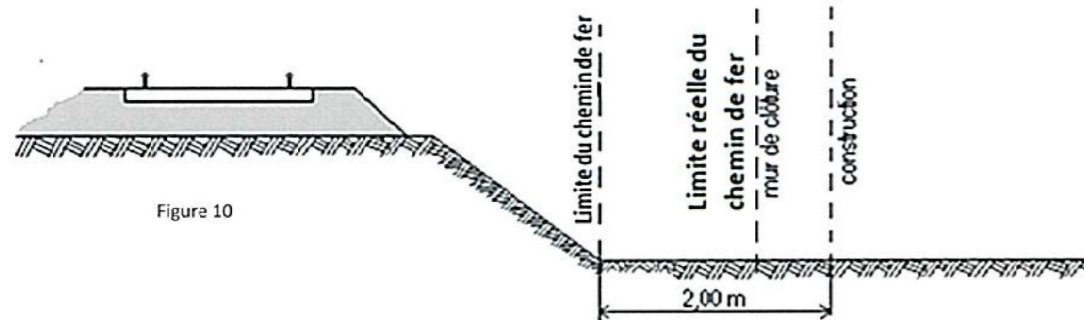
talus et fossés. Il est, par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par le code des transports n'ouvrent pas droit à indemnité.

2.2 Les différentes servitudes liées aux constructions, excavations, plantations, débroussaillments et dépôts riverains du chemin de fer

a) Les constructions (Article L. 2231-5 du Code des transports)

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou dans les cartes communales pour les communes dépourvues de PLU, aucune construction, autres qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de deux mètres de la limite du chemin de fer.

Il y a une obligation pour tout riverain du chemin de fer, avant tous travaux de construction, de demander la délivrance d'un arrêté préfectoral d'alignement.



Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite dans le cas où celle-ci serait située à moins de deux mètres de la limite du chemin de fer.

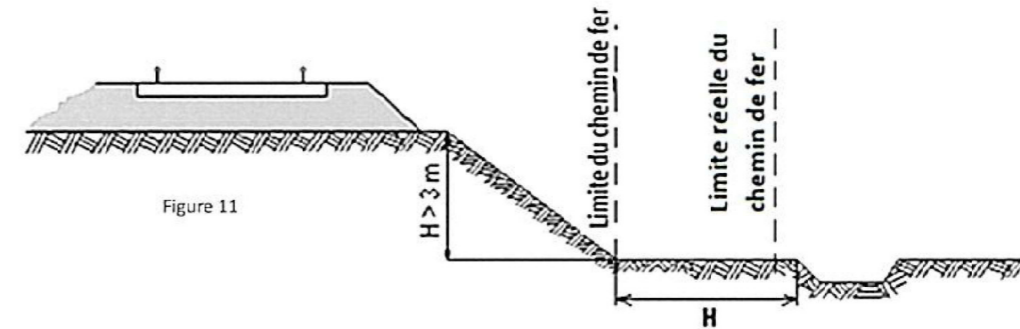
Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est possible pour les propriétaires riverains d'obtenir par décision du Préfet, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer, lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, après consultation de la SNCF

Les constructions existantes lors de l'établissement d'un nouveau chemin de fer, qui ne respectent pas les dispositions ci-dessous peuvent être entretenues dans cet état.

b) Les excavations (article L. 2231-6 du Code des transports)

Dans les localités où le chemin de fer se trouve en remblai de plus de trois mètres au-dessus du terrain naturel, il est interdit aux riverains de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus, sauf dérogation spéciale



Prescriptions particulières nécessitant l'expertise de SNCF Réseau

Nonobstant les dispositions législatives et réglementaires sus-visées, tous les travaux de fouille, de terrassements ou de blindage réalisés à proximité des voies ferrées peuvent présenter un danger pour la stabilité de la plate-forme, des voies ferrées elles-mêmes et par conséquent des circulations ferroviaires.

Sont considérés comme « à proximité des voies ferrées », les travaux de fouille, de terrassements ou de blindage dont l'exécution est susceptible de modifier la géométrie et/ou la stabilité des voies ferrées. On admet que c'est le cas lorsque les fouilles ou déblais pénètrent sous un plan P0 incliné à 2 (sens horizontal) pour 1 (sens vertical) passant par un point situé à 3 mètres de l'axe de la voie la plus proche (soit 2.22 mètres environ du bord extérieur du rail), au niveau inférieur des traverses. Cf. schéma ci-après.

