

1/ Champ d'application du règlement du PLUi-H

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme. Il s'applique sur la totalité du territoire des 23 communes composant la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de zonage.

Une zone est constituée par l'ensemble des unités foncières faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquelles s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLUi-H.

Une zone est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

Selon la définition figurant à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et autres secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Selon la définition figurant à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser comprennent les secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Selon l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones agricoles, naturelles et forestières équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune 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 agricole ou forestière, soit de leur caractère d'espaces agricoles ou naturels.

1/ Les zones urbaines mixtes et résidentielles

UA 1 et UA 2, Cœur de ville et village

UB 0, UB 1 et UB 2, Résidentielle à dominante d'habitat individuel

UH, Hameau

Un **secteur** est un ensemble de parcelles appartenant à une zone du PLUi-H auquel s'applique, outre des dispositions réglementaires valables pour toute la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

2/ Les zones urbaines d'activités, d'équipements

UE, équipements

UAE activités économiques

3/ Les zones d'urbanisation future

1AU, zone de projet ouverte à l'urbanisation qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)

2AU zone de projet non ouverte à l'urbanisation

4/ Les zones agricoles et naturelles

A, agricole

N, naturelle

Le règlement, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise de la manière suivante :

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

1ERE PARTIE - INTRODUCTION



2ÈME PARTIE - LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Les dispositions spécifiques à chaque zone comprennent trois chapitres :

- **Chapitre I - destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**
- **Chapitre II - les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **Chapitre III - équipements et réseaux**

Une **fiche d'identité** pour chaque zone présente les principales règles qui s'appliquent.

2/ Articulation du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient thématiques ou sectorielles. Les OAP sectorielles sont reportées sur le document graphique.

Les projets doivent alors, à la fois être compatibles avec les OAP et être conformes au règlement.

INTRODUCTION

1/ Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Demeurent applicables, en plus des règles du PLUi-H, les articles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30,

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics,
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- à la réalisation de réseaux,

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLUi-H, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLUi-H.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLUi-H, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction : l'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

2/ Rappel de dispositions applicables sur le territoire en application du Code de l'urbanisme

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux décrets du 24 décembre 2015 et du 21 août 2019 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L.151-34 à 36 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Isolation en saillie des façades ou dispositif de protection contre le rayonnement solaire

Rappel de l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi-H en vigueur.

Caravanes

Conformément à l'article R111-47 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Conformément à l'article R111-48 du Code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du Code forestier.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Cour commune

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Application de l'article R.151-21

Dans tous les secteurs de projet en zone à urbaniser 1AU (hormis 1AUae1, 1AUae2 et 1AUae3), Comme dans tous les autres secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP sectorielle en zone urbaine U Ainsi que dans les zones UE et UM, les dispositions ci-après s'appliquent :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R.151-21, l'ensemble du projet est apprécié au regard de l'unité foncière.

Instruction lot par lot – Dérogation à l'article R.151-21
Hors OAP, dans les zones UA1, UA2, UH, UB0, UB1, UB2, UAE1, UAE2, 1AUAE1, 1AUAE2, 1AUAE3, A, N, les dispositions ci-après s'appliquent :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots en dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme.

3/ Rappel de prescriptions particulières applicables sur le territoire

Plan de Prévention des Risques Technologiques

Quatre plans de prévention du risque technologique approuvés par arrêté préfectoral sont présents sur les territoires d'Artenay (2), Gidy, Bucy Saint Liphard. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Certains secteurs des différentes zones sont concernés par les PPRT. À l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRT qui sont annexées au PLUi-H. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques technologiques.

Prévention des risques liés aux carrières

Des prescriptions doivent être prises afin d'assurer la stabilité des constructions dans le cadre d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Prescriptions en matière d'inconstructibilité aux abords des voies à grande circulation

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe des voies sur une profondeur de 100 m pour les autoroutes et 75 m pour les voies à grande circulation identifiées par arrêté préfectoral en dehors des secteurs déjà urbanisés.

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

Le PLUi-H fixe des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 sur six secteurs du territoire. Au titre de l'article L.111-8, une étude justifie, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les communes concernées par l'étude entrée de ville L111-8 du Code de l'urbanisme sont les suivantes :

- Artenay (RD 2020 et RD 954)
- Chevilly (RD 2020)
- Tournois (RD 955)
- Saint-Péravy-la-Colombe (RD 955)
- Boulay-les-Barres (RD 836)

En dehors des secteurs faisant l'objet de la présente étude entrée de ville, la bande d'inconstructibilité de 100 mètres ou de 75 mètres selon les cas est maintenue.

Prescriptions en matière d'isolement acoustique des bâtiments aux abords des voies de transport terrestre

En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, un arrêté préfectoral en date du 02 mars 2017 définit le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexes informatives. Ce classement permet de déterminer un secteur, de part et d'autre du bord extérieur des infrastructures classées, variant de 300 mètres à 10 mètres, dans lequel des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Ouvrages RTE

Des ouvrages RTE sont présents sur le territoire et reportés dans les annexes servitudes.

Les règles spécifiques de prospect et d'implantation inscrites par zone ci-après ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les annexes servitudes et mentionnées dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transports d'Electricité « HTB » sont autorisés dans toutes les zones et son gestionnaire RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ouvrages GRT gaz

Des ouvrages GRT gaz sont présents sur le territoire et reportés dans les annexes servitudes. Les distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation sont indiquées dans les annexes servitudes.

Sont admis dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Prévention du risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par ces risques, dont la carte est annexée au PLUi -H (annexes informatives), le constructeur doit :

- Prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- Respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLUi-H (informations utiles) pour terrasser et fonder un ouvrage.

Les secteurs inconstructibles et les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables

Certains secteurs des différentes zones sont concernés par des risques d'inondation. Dans le cadre de l'étude du bassin versant de la Retrève pilotée par la préfecture du Loiret suite aux épisodes pluvieux de 2016, l'atlas cartographique de délimitation des secteurs concernés a été finalisé en juin 2021. Le périmètre des secteurs est reporté sur le document graphique. Les secteurs présentant une hauteur d'eau constatée de plus de 2 mètres sont inconstructibles. À l'intérieur des secteurs dits vulnérables et/ou potentiellement inondables, entre 0 et 1 m et entre 1 et 2 mètres de hauteur d'eau constatée, le service risques (Etat) de la DDT45 doit être obligatoirement consulté pour tout projet, de plus des prescriptions particulières sont fixées dans les zones concernées.

Les périmètres de captage d'eau potable

Le territoire est concerné par plusieurs captages d'eau potable. Chacun de ces captages fait l'objet d'une servitude de protection AS1 (DUP) à laquelle se rattache des prescriptions et des limitations d'usages des sols et sous-sols spécifiques. Les déclarations d'utilité publique (DUP) de chacun de ces captages figurent dans les annexes servitudes du PLUi-H.

Zones humides présumées

Conformément à la carte de pré-localisation du SAGE Nappe de Beauce reportée sur le document graphique, les zones ayant une forte probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de

leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.

Il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement qui préconise que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées.

En cas de zones humides avérées après vérification, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits.

En zones humides, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces indigènes) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Démolitions

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable sur le territoire des communes, en application des délibérations adoptées par les conseils municipaux des communes concernées. Le permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des monuments et des sites.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 mars 2021, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Dans les zones A et N les dispositions suivantes sont applicables :

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement. Les clôtures maçonnées, les panneaux aspect béton et les panneaux aspect métallique sont interdits.

Les dispositions ci-dessus s'imposent également dans les zones U et AU, lorsque la clôture est implantée en limite avec une zone A ou N.

Ravalements

En application de la délibération du Conseil communautaire en date du 25 mars 2021, les ravalements sont soumis à déclaration préalable.

4/ Dispositions réglementaires utilisées dans le PLUi-H

Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements (terrains) sont réservés par le PLUi-H comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement qu'il définit dans un objectif de mixité sociale ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Espaces boisés classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements d'espèces indigènes.

Le classement interdit tout changement de destination 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 de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, les défrichements sont interdits.

En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées.

Espaces paysagers à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager, de perméabilisation des sols ou écologique. Ces éléments paysagers peuvent prendre la forme de :

- Espaces paysagers :
Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
À l'intérieur des « espaces paysagers », seuls sont autorisés :
 - des constructions annexes (en une ou plusieurs constructions) d'une emprise au sol totale cumulée n'excédant pas 30 m² par unité foncière,
 - une réserve incendie par unité foncière
 - des piscines non couvertes,

- Les travaux et dispositifs nécessaires à l'assainissement autonome,
 - Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue...)
 - Une voie carrossable à condition que son revêtement soit perméable
 - des locaux techniques et constructions liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - les travaux de maintenance et de modification des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages électriques, etc.),
 - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.
- Espaces paysagers sportif et de loisirs : ces espaces doivent être conservés en espace perméable.

Les mares, bassins, plans d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère des mares, bassins, plan d'eau à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

Tout ouvrage portant atteinte à la mare, bassin, plan d'eau, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, imperméabilisation) sont interdits.

Les corridors écologiques

Plusieurs « *corridors écologiques* » à protéger ont été identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Ces secteurs forment des continuités écologiques et participent de la trame verte et bleue à préserver. Toute modification des lieux susceptible de porter atteinte à la continuité écologique est interdite.

La protection des abords des forêts – Forêt domaniale d'Orléans et forêt communale de Bucy-Saint-Liphard

Afin d'assurer la protection des abords des espaces forestiers de la Forêt domaniale d'Orléans et de la forêt communale de Bucy-Saint-Liphard, les constructions de toute nature sont interdites à moins de 30 mètres de la limite de la forêt. Cette disposition doit permettre notamment d'éviter tout problème lié à la chute d'arbres, de branches.

Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Des éléments de patrimoine sont identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : tous les travaux exécutés sur une construction, un mur de clôture ou un porche faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural ou historique. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades est interdite.

Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique.

Par ailleurs, lorsque qu'il existe sur l'unité foncière ou sur l'une des unités foncières contiguës une construction repérée au titre de l'article L151 19, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi identifiées doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine.

Par ailleurs, les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme peuvent comprendre également des alignements d'arbres. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

5/ Les destinations et sous-destinations

Le règlement peut autoriser ou interdire 5 destinations ou 20 sous-destinations. Ces dernières sont définies par les articles R.151-27 et R.151-28 dans le Code de l'urbanisme.



HABITATIONS

Logement

Hébergement



EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES

Exploitation agricole

Exploitation forestière



COMMERCES, ACTIVITÉS DE SERVICES

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Cinéma

Hébergement hôtelier et touristique



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition



EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés

Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du public

La destination habitation

Destination	Habitation	
Sous-destination	Logement	
	Définition	Précisions techniques
	<p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les statuts d'occupation (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. • Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.) • Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (Code du tourisme, art. D.324-13) • Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts.
Sous-destination	Hébergement	
	Définition	Précisions techniques
	<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. • Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).

La destination commerces et activités de services

Destination	Commerces et activités de services	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	
	<p>Définition</p> <p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directes à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Précisions techniques</p> <p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerces de détail, notamment les épicerie, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». • L'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.)
Sous-destination	Restauration	
	<p>Définition</p> <p>La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>Précisions techniques</p> <p>N'inclut pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Sous-destination	Commerce de gros	
	<p>Définition</p> <p>La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p>	<p>Précisions techniques</p> <p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels
Sous-destination	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	<p>Définition</p> <p>La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>Précisions techniques</p> <p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) • Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, etc.

La destination commerces et activités de services

Destination		Commerces et activités de services	
Sous-destination		Hébergement hôtelier et touristique	
	Définition		Précisions techniques
	<p>La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> Tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinés à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. 	
Sous-destination		Cinéma	
	Définition		Précisions techniques
	<p>La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection. 	

La destination autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Destination		Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Sous-destination		Industrie	
	Définition		Précisions techniques
	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Inclut :	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, garages, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...)
Sous-destination		Entrepôt	
	Définition		Précisions techniques
	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Inclut :	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Sous-destination		Bureau	
	Définition		Précisions techniques
	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.	Inclut :	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Sous-destination		Centre de congrès et d'exposition	
	Définition		Précisions techniques
	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Inclut :	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

La destination équipements d'intérêt collectif et services publics

Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destination	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
	<p align="center">Définition</p> <p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	<p align="center">Précisions techniques</p> <p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public. • Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). • Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acoss, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Sous-destination	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	<p align="center">Définition</p> <p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>	<p align="center">Précisions techniques</p> <p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). • Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc. • Ouvrages du Réseau Public de Transport d'Énergie électrique (RTE) • Ouvrages du Réseau GRT gaz

La destination équipements d'intérêt collectif et services publics

Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destination	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	<p>Définition</p> <p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>	<p>Précisions techniques</p> <p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnel et technique, établissements d'enseignement et de formation des adultes. • Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (Code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Sous-destination	Salles d'art et de spectacles	
	<p>Définition</p> <p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>	<p>Précisions techniques</p> <p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Sous-destination	Équipements sportifs	
	<p>Définition</p> <p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>	<p>Précisions techniques</p> <p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football, ...) • Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).
Sous-destination	Autres équipements recevant du public	
	<p>Définition</p> <p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>	<p>Précisions techniques</p> <p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

La destination exploitations agricoles et forestières

Destination	Exploitations agricoles et forestières	
Sous-destination	Exploitation agricole	
	Définition	Précisions techniques
	<p>La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p>	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none">• Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.• Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production• Les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA)
Sous-destination	Exploitation forestière	
	Définition	Précisions techniques
	<p>La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none">• Notamment les scieries, maisons forestières, etc.