



COMMUNE DE JOUY-LE-POTIER
DEPARTEMENT DU LOIRET

Pièce
n°5

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT - Extrait
Dossier d'enquête publique

Déclaration de projet valant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Jouy le Potier

PROCÉDURES			
Elaboration PLU Approuvé le 09.12.2011	Révisions PLU	Modifications PLU 11.09.2015	Mises à jour PLU

Sur la base du PLU élaboré par le Cabinet RAGEY, géomètre expert Urbaniste, 45 500 GIEN
Sarl EDC2i

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs.

La zone UB comprend :

- **un secteur UBa**, réservé aux équipements collectifs, notamment sports, loisirs, culture, cimetière...
- des **éléments de paysage** à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :
 - éléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
 - les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité
 - éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts, de décharge et agricoles et les extensions des constructions existantes précitées.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanage
- 1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4. Les parcs d'attraction
- 1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes et de camping-cars
- 1.7. Les carrières
- 1.8. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage
- 1.9. Toute occupation et utilisation du sol autre que les équipements collectifs, notamment sports, loisirs, culture, cimetière... en secteur UBa.
- 1.10. Les constructions comportant une cave et/ou un sous-sol

Article UB 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Toutes les nouvelles constructions et installations non citées à l'article UA1 à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 2.2. Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.3. Le stationnement des caravanes et des camping-cars sous réserve qu'ils soient entreposés dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à desservir des opérations de construction ou d'aménagement (permis groupé, permis d'aménager...) comportant plus de 2 logements, doivent avoir au moins 6m de largeur d'emprise.

Accès

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra jamais être inférieure à 3 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De plus, il est imposé la réalisation d'un accès de 5m de profondeur minimum sur la parcelle pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, permettant le stationnement d'au moins 1 véhicule en dehors des emprises publiques.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En cas d'absence du réseau collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif devra être conçu de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur el terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article UB 5 - Superficie minimum des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article UB6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...afin de favoriser les économies d'énergie.

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade) des voiries ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Ce retrait minimum par rapport à l'alignement est porté à 1 mètre lorsque les constructions sont implantées en retrait d'un cheminement doux qui n'est pas ouvert à la circulation des véhicules motorisés.

6.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1 une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...afin de favoriser les économies d'énergie.

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Ce retrait est porté à 15 mètres en bordure des limites de la zone UI de la route d'Ardon.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage.

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble.

Elle ne peut dépasser 2,50m pour les abris de jardin.

10.2 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur (édifice culturel, gymnase, écoles, ateliers techniques...) et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

10.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée lors de l'extension de constructions non-conformes aux dispositions de l'alinéa 10.1.

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.2.2 - Les éléments de paysage bâtis

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

11.2.3 - Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,10m et 0,60m au dessus du niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Cette hauteur de 0,60m peut cependant être augmentée dans les secteurs humides, sans que le niveau du rez-de-chaussée dépasse de plus de 0,20m le niveau de la chaussée au droit du terrain.

11.2.4 - Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent on recherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 - Les toitures des constructions principales

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...).

Les toitures terrasses sont admises.

La réalisation de toitures végétalisées n'est pas soumise aux prescriptions qui suivent.

En dehors de l'extension ou du remaniement de toitures existantes, pour les quelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont les suivants :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants principaux (au moins un versant pour les appentis).

L'inclinaison est compatible avec le matériau employé.

Les toitures utilisent :

- soit la tuile à raison de 12 au m² au minimum

- soit l'ardoise rectangulaire en pose droite. La pose peut varier pour les éléments ponctuels de décor.

Constructions d'intérêt collectif :

Les modes de couvertures sont les mêmes que ceux des constructions principales.

Elles peuvent aussi utiliser des modes de couvertures différents, tels que le bac acier, le zinc, les toitures végétales, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale et d'une insertion satisfaisante dans l'environnement.

Ouvertures en toiture :

Les lucarnes préexistantes seront en priorité à conserver et à restaurer.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci présenteront par rapport aux lucarnes préexistantes des dimensions analogues et un aspect similaire.

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté ou existant.

Les lucarnes sont à deux versant, avec ou sans croupe, et de dimensions proportionnées par rapport à la construction. Elles seront plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés et de proportions rectangulaires.

11.2.2 - Les façades des constructions principales

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux peut être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les ouvertures en façade :

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade.

Constructions à usage d'activités :

Les façades doivent être traitées de la même façon que celles des constructions principales et au surplus peuvent utiliser des bardages gris, marrons et d'une manière générale les teintes foncées, le blanc pur étant interdit.

11.2.3 - Vérandas, extensions vitrées et serres

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

En particulier elles doivent prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent
- éviter tout effet de juxtaposition

11.2.4 - Les clôtures

Clôtures sur rue :

Elles seront d'une hauteur totale maximum de 1,60m et seront constituées :

- soit par un muret maçonné surmonté ou non d'une grille, de lisses ou d'un grillage,
- soit par un grillage pouvant être doublé d'une haie végétale,

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures pleines réalisées en plaque béton sont interdites.

D'éventuelles plaques béton sont admises, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 40 cm le niveau du sol naturel.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2m.

11.2.4 - Les annexes (accolées et isolées)

Règle générale :

Les annexes pourront être réalisées dans des matériaux préfabriqués à condition que l'aspect et la qualité de la construction ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. La pente de toiture des annexes n'est pas règlementée.

L'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier galvanisés est interdite.

Les autoconstructions en matériaux de récupération, grillages et autres éléments rouillés et délabrés sont interdites.

Cas particulier des annexes situées dans une bande de 10m par rapport à l'alignement d'une voirie publique :

Les toitures des annexes présentent au moins un versant et utilisent soit la tuile, soit l'ardoise. L'inclinaison doit être compatible avec le matériau employé.

Les façades des annexes doivent être constituées :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Article UB 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

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

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (garage compris).

Les espaces de stationnement non couverts par un dispositif de production solaire ou par un carport devront être perméables (exception faite pour places dédiées aux PMR).

Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Article UB 13 - Espaces libres - plantations

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10 mètres des constructions.

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

On devra laisser 20% de la surface du terrain en pleine terre.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.