Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

cerfa
48/2013 DEPP
N° 14734*02

DREAL Centre
- 9 JAN. 2013
Courrier Arrivé SEEVAC

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement

Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception : - 9 JAN. 2013 Dossier complet le : N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Défrichement de 0,25 ha d'un terrain constructible sur la commune de la Ferté St Aubin figurant au cadastre sous les références AR 1012 et 1017.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom BERSIA Prénom Julien

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
51° a)	Défrichement soumis à autorisation au titre de l'article L311-2 du code forestier et portant sur une superficie totale, même fragmentée, inférieure à 25 hectares

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

Défrichement d'un terrain de 2500 m² (0,25 ha)

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du défrichement est la création d'une maison d'habitation mono-familiale.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le défrichement sera réalisé par abattage d'arbres et arrachage de souche au cours de l'année 2013.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Pas de phase d'exploitation concernant le défrichement ; la phase d'exploitation concernera la maison à réaliser.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

A l'attention d'un permis de construire et à l'attention d'une autorisation de défrichement.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Une autorisation de défrichement

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie défrichée	0,25 ha

4.6 Localisation du projet
Adresse et commune(s) d'implantation

Route de Chaumont
La Guillatière
45240 La Ferté St Aubin

Coordonnées géographiques[1] Long. __°__'__"_ Lat. __°__'__"_

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. __°__'__"_ Lat. __°__'__"_

Point d'arrivée : Long. __°__'__"_ Lat. __°__'__"_

Communes *traversées* :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui ☐ Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui ☐ Non ☐

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui ☐ Non ☒

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Zone boisée classée en secteur NR du PLU (secteurs constitués à usage d'habitation distincts de la partie agglomérée de la commune)

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ? **Oui** ☒ **Non** ☐

Si oui, intitulé et date d'approbation : Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU approuvé le 01 Octobre 2009 (Zone NR du PLU)

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ? **Oui** ☐ **Non** ☐

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La Ferté St Aubin est couverte par un PPRt pour le site TDA Armement. Le terrain n'est pas situé dans le périmètre d'expertise. Le PPRt est approuvé.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	/
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
d'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Site Natura 2000 Sologne
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? *Appréciez sommairement l'impact potentiel*
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Bois de coupe en excédent
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Il s'agit d'une surface limitée de 2500 m² (0,25ha)
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Surface limitée à 2500 m² (0,25 ha)
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

	Engendre-t-il des émissions lumineuses?	☐	☒	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Bois de coupe
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☐	☒	

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

/

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

/

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi :

Pour ma part, je ne pense pas qu'il soit nécessaire de faire une étude d'impact car le terrain considéré a une superficie de 2500 m² (0,25 ha). Une autorisation de défrichement a déjà été délivrée et mise en œuvre par l'ancien propriétaire en 2006.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publiée** :	☒
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☐
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	☐
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques *5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°* un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☐
5	**Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques *5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°*** : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau :	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Copie du règlement de zone NR (partie 5.1)
Plan de zonage de la Ferté St Aubin (partie 5.1)

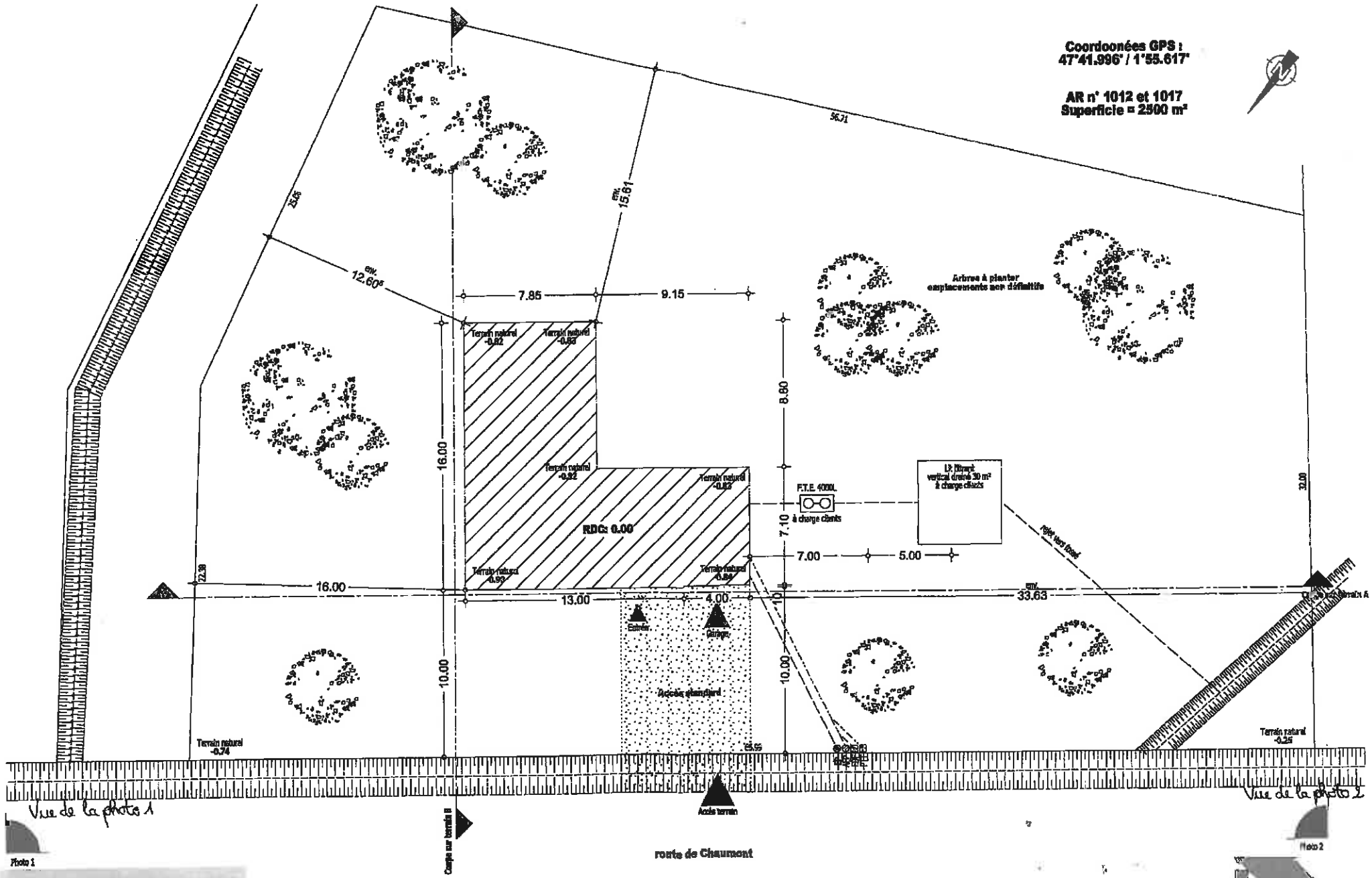
9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Fait à La Ferté St Aubin le, 08/01/2013

Signature

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire



PCMI 2

PLAN DE MASSE 1/200

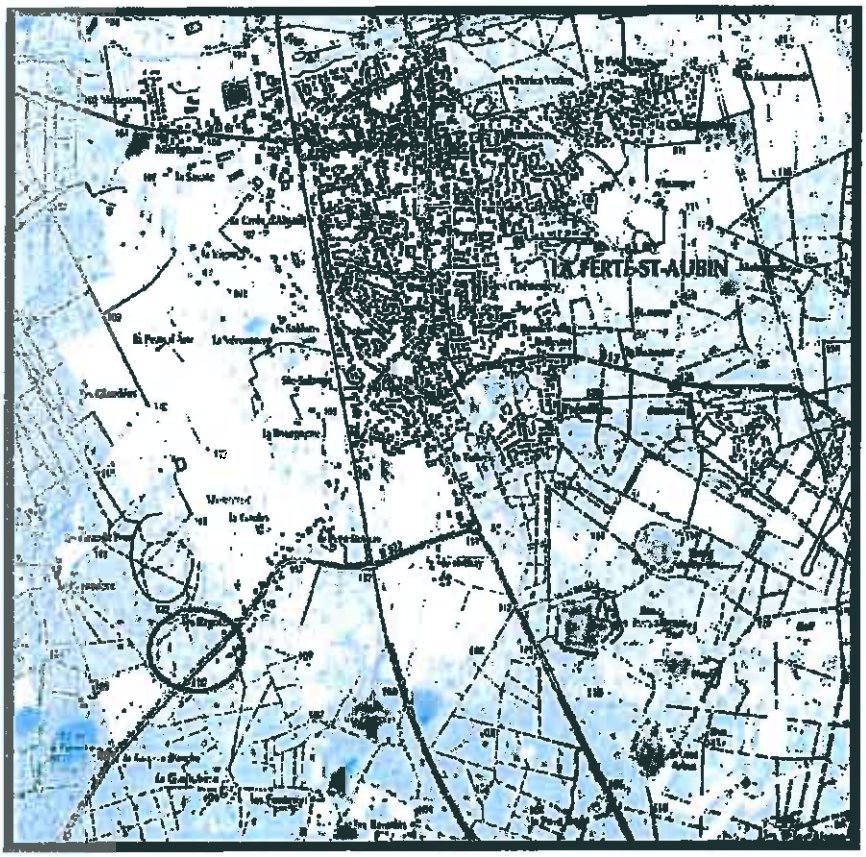
Projet de :

M. BERSIA

Mme. BUROT

Adresse du projet:
Route de Chaumont
45240 LA FERTE SAINT AUBIN

MAISONS ERICLOR
CENTRE - EST



PLANS DE SITUATION PCMI 1

PHOTO 1

PHOTO 2

Photos du terrain de 2500 m², Route de Chaumont, la Guillotière, 45240 La Ferté St Aubin

Photos prises en Novembre 2012.

ZONE Nh

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones correspondent aux secteurs construits à usage d'habitation distincts de la partie agglomérée de la commune.

Ces zones ne sont pas, ou insuffisamment, desservies par l'ensemble des réseaux et la commune n'inscrit pas leur développement dans ses priorités.

Ces zones sont également constituées d'habitations individuelles d'usage résidentiel implantées avec leurs annexes isolément sur des parcelles de grandes dimensions, recevant les équipements nécessaires à l'assainissement et à la sécurité des biens et des personnes.

Elles se caractérisent généralement par :

- *des implantations très en retrait des voies de circulation publiques,*
- *un parcellaire de grandes dimensions permettant, outre la réalisation des équipements nécessaires à l'assainissement individuel, les équipements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes et des implantations distantes des limites séparatives.*

Cette zone est destinée principalement au maintien de l'habitat résidentiel existant, sans remise en cause des conditions de desserte de la zone pour la collectivité.

ZONE Nh

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'hôtellerie ;
- d'installations classées ;
- d'entrepôts ;
- de bâtiments d'exploitation forestière, agricole ou d'élevage.

En matière d'équipements collectifs, publics ou privés :
- les constructions et installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'habitations :
Les pièces d'habitation et garages individuels en sous-sol.

En matière d'installations et de travaux divers :
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et les extractions de matériaux ;
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers et / ou liés aux aménagements, travaux et constructions autorisés.

En matière de protection du patrimoine bâti :
Les démolitions complètes portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) sont interdites, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE Nh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :
- Les démolitions sont soumises à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévus au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du vies de l'Architecte des Bâtiments de France.

Conditions particulières :
- Les aménagements du bâti existant à vocation d'habitation ou d'aménagement de garage individuel ne pourront pas se faire dans les parties en sous-sol ;
- Les constructions à vocation artisanale, ou de bureaux et services à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

- Les travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement des éléments architecturaux ou de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE Nh 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).
L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.
Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
Entre autres les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Nh 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction existante doit disposer d'une alimentation en eau potable individuelle, éventuellement par forages, puits ou autres dispositifs pouvant assurer cette alimentation.
Le recours à un forage pour l'alimentation en eau potable ne pourra être autorisé que si le réseau ne dessert pas l'unité foncière concernée.

2. Assainissement

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

<u>Electricité et gaz :</u>
Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public s'il existe à proximité des terrains.
Tous les raccordements de gaz seront réalisés dans la même technique que le réseau existant. Pour les branchements, ils seront réalisés en souterrain conformément aux règles de construction des réseaux et branchements.

<u>Télécommunication et télévision (câble) :</u>
- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite du domaine public.

ARTICLE Nh 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour être constructible les terrains devront avoir une superficie minimale de 2 500 m².
Il est précisé qu'il s'agit de la surface globale de l'unité foncière concernée : celle-ci pouvant être située en totalité dans la zone Nh ou à la fois dans la zone Nh et la zone voisine, à savoir la zone N ou la zone A.

ARTICLE Nh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions nouvelles, des extensions, des annexes, des garages et des abris de jardin devront être implantés à au moins 5 m de l'alignement des voies.

EXEMPTIONS
- *Les extensions des bâtiments ne respectant pas ces règles ;*
- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE Nh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.
- Une distance d'au moins 100 m pourra être imposée entre une construction admise en zone Nh et un bâtiment à usage agricole qui serait implanté en zone A (voisine de la zone Nh) afin de garantir une pleine application des règles sanitaires en vigueur.

EXEMPTIONS
- *Les extensions des bâtiments ne respectant pas ces règles ;*
- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;*
- *Les annexes, et les abris de jardin.*

ARTICLE Nh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions nouvelles et leurs extensions devront être implantées en retrait d'au moins 8 m des autres constructions d'au moins 8 m.

EXEMPTIONS
- *L'aménagement dans les volumes ou la surélévation des bâtiments existants ne respectant pas ces règles ;*
- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les abris de jardins et garages ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

EXEMPTIONS
- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Hauteur maximale :
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9,00 m (hauteur qui correspond généralement à R+1+combles).

EXEMPTIONS
- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés naturellement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;*
- *Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.*

ARTICLE Nh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'aspect extérieur des constructions doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants.
- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle ne doit pas être à plus de 0,40 m au-dessus du niveau de terrain naturel, relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Enduits extérieurs :
- Les enduits seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocré ou rosé pour les plus clairs à des ocres ou même des bruns clairs ; les teintes utilisées seront plus dans la gamme des bruns que les jaunes, une harmonie avec la teinte de la brique de Sologne sera recherchée.
- Les tonalités trop claires et le blanc pur sont interdits.

Toitures :
Les toitures des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes proches, constituant un même ensemble visuel, doivent avoir :
- une pente d'au moins 35°
- une couverture couverte :
  . soit en tuiles de terre cuite, plates ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge ou matériau similaire de même aspect,
  . soit en ardoise naturelle ou artificielle.

Les couvertures en tôle et en plaque ondulée de fibro-ciment ou tout autre matériau sont interdites.
Les baies des lucarnes seront à dominante verticale (hauteur nettement plus importante que la largeur).
Toutefois, les toitures terrasse sont autorisées si :
- elles correspondent à une partie mineure de l'ensemble du projet
- elles s'intègrent bien à la volumétrie du projet.

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

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

Constructions annexes isolées :
Les prescriptions concernant les toitures définies ci-dessus ne s'appliquent pas à ces constructions.
Celles-ci devront, si elles ne sont pas traitées en dur avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, s'intégrer dans leur environnement, qui est souvent végétal.
Pour cela des matériaux de type bois traité et teinté dans un ton sombre seront privilégiés.
L'emploi de tôle galvanisée (hors bacs acier couleur ardoise) ou de plaque fibro-ciment est interdit.

Vérandas :
Les prescriptions concernant les toitures définies ci-dessus ne s'appliquent pas à ces constructions.
Pour celles-ci une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci dans le but d'éviter tout effet de juxtaposition.
Des adaptations mineures aux prescriptions de cet alinéa pourront être admises pour les extensions des bâtiments existants, présentant des caractéristiques différentes.

Clôtures :
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les clôtures composées de palissades pleines ou plaques bétons sont interdites.
  - Sur les voies et le domaine public :
    Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées par un muret en briques, ou maçonné et enduit surmonté d'un faîtage en briques, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lames aspect bois ajourées. L'ensemble ne dépassera pas 1,60m.
    Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales. Les éléments occultants posés derrière les grilles et grillages sont interdits.
    - La hauteur des portails ne peut dépasser celle des piastres.
  - En limite séparative
    Les clôtures n'excèderont pas 1,80 m. Les plaques de tôle ondulée, les clôtures métalliques pleines et plaques béton et préfabriquées sont interdites. Les murs et murets devront être enduits ou traités sur les deux faces.
  - En limite des emprises ferroviaires, les clôtures pourront être de type défensif et pourront atteindre une hauteur maximale de 2m.

EXEMPTIONS
- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*
- *Les constructions annexes isolées et les abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 12 m².*

Par ailleurs, des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir l'emploi d'énergies renouvelables et les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie, emploi d'énergies renouvelables ou de préservation de l'environnement...)

ARTICLE Nh 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules dû à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles ou transformation de bâtiments à vocation d'habitat :
- 1 place/logement si sa SHON n'excède pas 50m²
- 2 places/logements au-delà.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
Il ne pourra être exigé plus d'1 place de stationnement par logement.

Dans tous les autres cas :
Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

EXEMPTIONS
- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE Nh 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

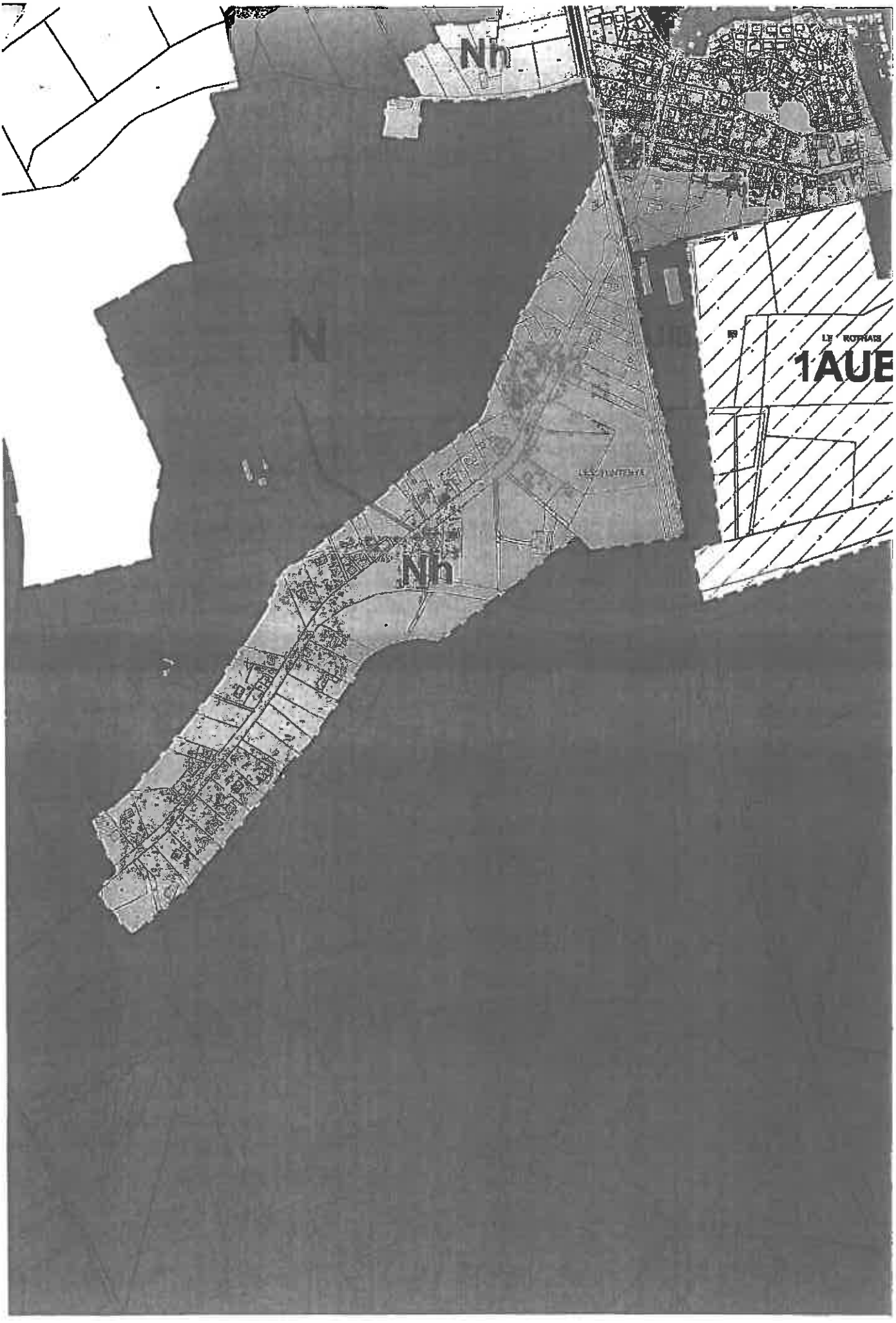
Généralités :
- Les constructions autorisées doivent être implantées de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Obligation de planter :
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'équivalent en espèce et en hauteur de tige ;
- Les surfaces libres de constructions devront être traitées en jardin et plantées ;
- L'obligation de planter est fixée à 1 arbre au moins pour 200 m² de terrain (unité foncière) ;
- Pour les ensembles de constructions dont la surface totale de l'espace aménagé est supérieure à 1ha : 10 % du terrain doit être traité en espace vert commun et planté.

EXEMPTIONS
- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE Nh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé


Nh
N
LE ROTHAIS
1AUE
Nh